



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

EVOLUCION HISTORICA DE LA USUCAPIO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

Má. de Lourdes Patricia Salinas Cadena



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

EVOLUCION HISTORICA DE LA USUCAPIO

CAPITULO I.- Bosquejo Histórico de la Propiedad en Roma.

- a) Origen de la Propiedad.
- b) La Propiedad Privada.
 - 1- Muebles.
 - 2- Inmuebles.
- c) La Propiedad Dominium Ex Iure Quiritium.
- d) La Propiedad Bonitaria.

CAPITULO II.- La Usucapio en la Legislación Romana en diversas épocas.

- a) Ley de las XII Tablas.
- b) Institutas de Gayo.
- c) Legislación de Justiniano.

CAPITULO III.- Elementos necesarios para producir la Usucapio.

- a) Posesión.
- b) Tiempo fijado por la Ley.
- c) Justo Título.
- d) La buena fé.
- e) La res habilis.

CAPITULO IV.- Excepciones en que se puede adquirir la Propiedad por Usucapio sin algunos elementos fijados por la Ley.

- a) Pro herede (Sucesión).

- b) Usureceptio (Readquisición).
- c) Longuissima Temporis Prescriptio.

CAPITULO V.- La Usucapio en épocas trascendentales en nuestras leyes.

- a) Derecho Español.
- b) México Independiente.

CAPITULO VI.- La Usucapio en el Derecho Mexicano (Prescripción).

- a) Código de 1870.
- b) Código de 1884.
- c) Hasta nuestros días.

CONCLUSIONES.

BI BLIOGRAFIA.

I N T R O D U C C I O N

El objeto por el cual he realizado esta investigación acerca de una de las tantas figuras que se desprenden alrededor del Derecho de Propiedad, ha sido con el fin de llegar a conocer aquellos detalles que encierra este derecho real y extenso como lo es la Propiedad, enfocando su estudio a la Usucapio o Prescripción Adquisitiva o Positiva y específicamente a la que se refiere a los bienes inmuebles.

En el contenido de esta investigación nos referimos en forma somera a la adquisición por Prescripción de los bienes muebles, ya que existe una razón muy importante que ha hecho que el presente estudio se encauce propiamente a los bienes inmuebles y este es el desarrollo progresivo y necesario que para la sociedad actual representa este tipo de bienes, cuya seguridad y firmeza jurídica deben quedar plenamente identificados y definidos - para proporcionar aquella solidez que se amerita en toda relación tanto de tipo jurídica como de tipo económica que reclama nuestra sociedad, la cual va aparecer en los casos de posesiones prolongadas, que van a quedar tuteladas por la Prescripción Positiva.

Borrándose la confusión y enigma surgida de las relaciones en que se encuentra incierta la procedencia de los bienes que se tienen bajo estas circunstancias, - con el otorgamiento de derechos que la Ley concede al poseedor suscitándose cambios que llegan a proporcionar garantías sociales por medio de la Usucapio o como actualmente la denomina nuestro Código Civil, a través de la -

Prescripción Positiva o Adquisitiva.

Para hablar sobre esta figura empezaremos primeramente por el tema de la Propiedad, el porqué de su origen, la necesidad que surgió entre los pueblos de que la misma quedara regulada, de las diversas formas de Propiedad que aparecen en los pueblos primitivos de Roma, cuna de nuestro derecho escrito aplicado a todos los países de América (del Sur así como a los países europeos y de la importancia legislativa que se da a los bienes inmuebles.

Para posteriormente hacer referencia a la Usucapio, en la cual nos enfocamos a su origen y evolución, así como de la esencia e importancia que requiere cada uno de sus elementos y de las formas especiales y anómalas que se presentan en la Usucapio.

Se expone también el papel que desempeñó esta figura en las diversas Legislaciones más importantes de la época romana, por suscitarse en ellas cambios trascendentales en sus disposiciones. Así como los avances progresivos que tuvo la Usucapio en las Leyes, españolas y en el Código de Napoleón que quedaron plasmadas en las Leyes que rigieron a México en la época posterior a su Independencia, como fueron el Código de 1870 y el de 1884, que son generadores de nuestra actual Ley Civil.

Concluyendo esta investigación, con el estudio comparativo de la Usucapio su desarrollo y desenvolvimiento, apreciando su aspecto socializante que tanto la Propiedad como la Usucapio deben tener para protección jurídica de la colectividad que se llega a adquirir por medio de ésta figura.

No en vano se le consagra a la usucapio como Patrona Generis Humanis et finem sollicitudinis et litium.

C A P I T U L O I

BOSQUEJO HISTORICO DE LA PROPIEDAD EN ROMA

- a) Origen de la Propiedad.
- b) La Propiedad Privada.
 - 1) Muebles.
 - 2) Inmuebles.
- c) La Propiedad Dominium Ex Iure Quiritium.
- d) La Propiedad Bonitaria.

CAPITULO I

BOSQUEJO HISTORICO DE LA PROPIEDAD EN ROMA.

El presente capítulo lo haremos siguiendo los lineamientos que nos expone Fustel de Coulanges pues de su exposición podemos dilucidar la corriente fetichista que se estableció entre las tribus que fundaron la ciudad de Roma.

ORIGEN DE LA PROPIEDAD

El origen del concepto de Propiedad es tan antiguo como la existencia del hombre.

El Derecho de Propiedad es una Institución antiquísima por excelencia, cuando ésta llega a la primitiva ciudad de Roma ya otras razas como los etruscos la practicaban, siendo estas tribus los primeros que conocieron a la Propiedad, de ahí que se extiende a dos grandes pueblos que fueron pilares del Derecho, siendo éstos la antigua Grecia y la legendaria Roma.

De la enorme influencia que tuvieron las creencias que nacen por el fetichismo que para muchos resultó exagerado, puesto estos pueblos estaban convencidos de que eran los dioses los que ordenaban y regían sus actividades, ya que en cada hogar nacía un Dios para protección y seguridad en todos los actos y actividades de su vida diaria y contra todo aquel que fuera ajeno

al mismo clan familiar.

El Dios que residía en cada hogar pedía una mora da fija en donde se le pudiera celebrar toda clase de ceremonias, tomando el hogar la posesión del suelo y ha ciendo de él su Propiedad, surgida de su religión do-- méstica y con ello se originó un fuerte lazo de unión - entre la familia, el hogar, la religión, el suelo, y la Propiedad.

En torno a la Propiedad aparecen características que hacen que la misma adquiriera un Señorío absoluto sobre las cosas susceptibles de apropiación.

Ya desde entonces se atribuyen a la Propiedad - características que conocemos hasta nuestros días y entre las que tenemos: Nace la Propiedad Privada pues no se concibió comunitaria en lo que se refiere al fundar su hogar, aún cuando algunos tratadistas como Peña Ar-- güello manifiestan sin que esto sea una afirmación "que en la Roma antigua la Propiedad habría sido colectiva, - porque fueron las tribus las que poseyeron las tierras para trabajarlas en común".(1)

Pero por las creencias a las que se encontraban tan arraigadas las familias de Roma, cada Dios al que - pertenecían pedían que no interfiriera ningún extraño - en sus ceremonias y menos aún en sus dominios.

Aunado a este principio y por requerimiento - también de su Dios, dos hogares no podían estar unidos por ningún motivo, debiendo existir un espacio libre lo

(1) Sabino Ventura Silva. Derecho Romano. Curso de Derecho Privado. Editorial Porrúa, S. A. Edición Quinta. México 1980. P. 143.

suficientemente considerable para no mezclar sus cultos, este espacio tendría dos y medio pies de ancho al que se consagró como el "Recinto sagrado de los Dioses" y en el cuál no se permitió la medianería, ya que no fué posible que un muro sirviera para separar dos hogares, pues se consideraban dos cultos con divinidades distintas. "Cada familia dueña de sus Dioses y de su culto debía tener también su lote particular de terreno su domicilio aislado, su propiedad".(2)

El hecho que sirvió para unir con mayor fuerza a la propiedad con la familia fué la veneración que tuvieron para con sus muertos pues dentro de sus mismos hogares reservaban un lugar especial para que en él reposaran los restos de sus difuntos, estas tumbas las depositaban en este lugar, con el fin de que todo aquello que pertenecía a la familia se encontrara en un mismo lugar, al que consideraron como sagrado e inviolable.

A raíz de este hecho y de la unión tan arraigada hacia la Propiedad pronto se estableció la inalienabilidad de la tierra, ya que al haber ahí fundado su hogar lo hacían con la seguridad que sería para siempre, si por algún motivo se separaban la familia de la propiedad, lo hacían con la condición de conservar su derecho a seguir rendiéndoles en ese lugar tributo a sus muertos, esta posibilidad no fué común, pues siempre se le atribuyó a la propiedad el principio de la perpetuidad.

(2) Pedro Bonfante. Instituciones de Derecho Romano. - 5a. Edición. Instituto Editorial Reus. Madrid 1979. P.253.

Las limitaciones en la antigua Propiedad Romana - fueron pocas y con la evolución de ésta se fueron acrecentando, las primeras de ellas fueron los "términos" - que eran las delimitantes que fueron marcándolas con - piedras y troncos de árbol que indicaban hasta dónde - llegaba su Derecho entre una y otra Propiedad, esta limitación fué de origen interno.

Es en la época de las XII Tablas cuando comienzan a surgir limitaciones más estructuradas tanto en Dere--cho Público como en Derecho Privado.

En Derecho Público surgen; La prohibición de enterrar o cremar cadáveres en fincas urbanas; la imposición de permitir el paso forzoso provisional mientras - duraba la intransitibilidad de un camino público; la - imposición de reglamentos par la construcción de sus - casas.

De Derecho Privado fueron; Las servidumbres de - paso para aquellos fundos incomunicados, el derecho a - recoger los frutos caídos en el fundo vecino siempre y que estos frutos fuesen de los árboles de quién reclamara ese derecho; la abstención de impedir el paso de las aguas, construyendo o destruyendo que impidieran llegar los beneficios a una propiedad destinada.(3)

En la época de los glosadores se apoya el principio de la prohibición de los actos de emulación, que - consistía en vedar al propietario de todo acto que como

(3) Alfredo Di Prieto y Angel Enrique Lapieza Elli. Manual de Derecho Romano. Editorial Cooperadora de - Derecho y Sociales. Buenos Aires. P. 204.

tal ejercía no reportándole a él ventaja alguna los que se llevaban a cabo con la intención de perjudicar el interés de otros. (4)

Dentro de la evolución histórica del Derecho Romano, es diverso el cuadro ofrecido en cuanto a estas limitaciones legales. La mayor parte de las restricciones a las facultades de los propietarios procede del período posclásico.(5)

En el antiguo Derecho Romano no existieron servidumbres legales, los pocos derechos reales constituidos sobre cosa ajena en favor de otros tienen su origen en la voluntad del mismo propietario.

En este desarrollo del Derecho se le conceden a la Propiedad mayor número de principios por el poder y señorío del que estaba revestida.

La "elasticidad del dominio" fué característica en la propiedad que consistía en la capacidad que tiene ésta, de recobrar su originalidad después de haber cesado alguna restricción en su origen.

La inmunidad en la propiedad otra de sus características, estando exenta de toda carga pública o privada, durante la época de la conquista de Macedonia, la carga fué personal, se pagaba según los bienes y no sobre la propiedad, entre los antiguos pueblos el pago lo hacían aquellos que tenían el uso o la posesión, no así

(4) José Arias Ramos. Derecho Romano. Derechos Reales. 7a. Edición. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid. P. 223.

(5) Ibid., P. 225.

el propietario, pues era él quien debía recibir el pago. Con la división del territorio Romano surge la inmunidad al pago para aquellos fundos que se encontraban en la Península Itálica, no estando favorecidos los fundos provinciales.

Un principio más fué el de la accesión, ya que todo lo que se incorporaba a la propiedad pasaba a formar parte de ella, esta virtud de absorción que tuvo la propiedad, fué un carácter orgánico de la misma y no fué resultado de una norma dispositiva.

La propiedad se fundó en la religión, Fustel de Coulanges nos dice al respecto lo que Aristóteles como legislador estableció, "Fundada la Propiedad en el trabajo y el hombre podrá desasirse de ella, fundada en la religión y ya nada podrá, un lazo más fuerte que la voluntad humana une al hombre con la tierra".(6)

Bonfante define a la propiedad "como el señorío más general sobre las cosas, ya sea en acción, ya por lo menos en potencia".(7)

La fuente específica de la propiedad fué aquel dominio que tuvo el pater sobre las cosas de la familia, cuando se quería indicar que alguna cosa pertenecía a alguien lo hacían aludiendo "la cosa me pertenece o la cosa es mía" (res in bonis meis est, res mea est).

(6) Fustel de Coulanges. Estudio Preliminar de Daniel Moreno. La Ciudad Antigua. 4a. Edición Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. P. 47

(7) Pedro Bonfante. op. cit. P. 250

Este dominio que el pater ejerció sobre la familia fué el que dió origen a su nombre antiguo de Dominium. Al ir evolucionando el Derecho y precisamente en la época de Cicerón se le dá otro nombre denominándola Mancipium. La palabra Proprietas como denominación técnica de este supremo poder sobre las cosas se empezó a usar en la época imperial, especialmente en oposición a Usufructus, en la legislación Justiniana se usa el término Dominium o Proprietas indistintamente.

Tratadistas como Sabino Ventura, manifiestan que las fuentes Romanas no nos proporcionaron una terminología uniforme sobre este concepto.(8)

La denominación de Propiedad, se deriva del vocablo Prope que significa "cerca de", esta cercanía era de manera subjetiva o sea una adherencia o relación de las cosas hacia las personas.

Para concluir la exposición del concepto de la Propiedad, diremos que es la Iglesia Católica la que ha determinado su existencia y la que se preocupó en una época por defender este Derecho que se consideró sagrado para el hombre.

Dejando sentir que la propiedad es un derecho moral tanto a la comunidad, la familia y al individuo mismo. Atribuyéndose este derecho tanto, a los objetos consumibles y materiales como a aquellos que se encuentran sobre la tierra y que son inmovibles, no hace para cierta clase de bienes, su existencia se aplica para todos aquellos que son susceptibles de apropiación varian

(8) Sabino Ventura Silva. op. cit. P. 144.

do su contenido según las tradiciones, las costumbres y la época.

La función de la sociedad tiene que irse alternando con las actividades del hombre y estar a expensas a las modificaciones según las necesidades que surjan. (9)

B) LA PROPIEDAD PRIVADA

La Propiedad Privada en Roma y Grecia ha sido practicada y conocida desde la más remota antigüedad.

Las ceremonias que estas tribus ofrecían a sus Dioses en la antigua Roma no permitían la introducción de personas ajenas a la familia, éstas eran celebradas en la más estricta privacidad por este requerimiento que se necesitaba para la celebración de sus ceremonias nace la Propiedad Privada, para la que fueron haciéndose asignaciones que nacieron no por la Ley o alguna disposición legislativa, sino por las creencias y la religión que tuvo gran influencia sobre las tribus romanas, estas influencias sobrenaturales hicieron que los grupos de familias fueran formándose aisladamente una de la otra para ir estableciendo su morada y dar nacimiento a la Propiedad Privada.

Esta formación en la Propiedad ha pasado por diversos momentos y ha ido evolucionando por las diferentes circunstancias políticas y sociales por las que se fué estructurando, de donde han surgido diferentes hipótesis acerca de su asignación y distribución.

(9) Belloc Hilaire. "La Iglesia Católica y el principio de la Propiedad Privada". Editorial Norte Argentino. 1944. P. 25.

Fustel de Coulanges sostiene que fué en la época del Rey Numa cuando se hacen las primeras distribuciones del territorio Romano, esta repartición correspondía únicamente a aquél que fué conquistado por su predecesor, entendiéndose que de esta repartición surgió la propiedad privada.(10)

Asimismo investigadores como Peña Argüello nos dice al hablar de Varrón, el cual establecía que la Propiedad Privada nació cuando se hizo la distribución del territorio entre las tribus de los Titienses, Ramnenses y Lúceres a los que se les asignan porciones territoriales ya delimitadas.

Se refiere también este autor a Dioniso de Halicarnoso quién establece que las primeras asignaciones fueron hechas por Rómulo quién repartió el Ager Romanus en treinta porciones a favor de los curias, dejando el resto al culto religioso y al estado.(11)

Esta división de la Propiedad en la cuna de la sociedad Romana subsistió hasta una época muy adelantada de la historia, al lado de las Propiedades asignadas a los colonos, se hallaban siempre bienes religiosos y tierras comunes.(12).

Las limitantes que constituían la Propiedad Privada las protegía la religión, pues fueron demarcaciones tomadas de las costumbres de los etruscos, fundar una colonia era una obra sagrada. Después de las ceremonias sagradas se repartía todo lo que había de pertenecer a los particulares en centurias, se dividían éstas

(10) Fustel de Coulanges. Op. Cit. P. 39.

(11) L. Alberto Peña Guzmán y L. Rodolfo Argüello. Derecho Romano. 2a. Edición. Tipografía Editorial Argentina. B. Aires. 1966. P. 69.

(12) Eduardo Laboulaye. Historia del Derecho de la Propiedad en Europa. Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica. Madrid 1845. P. 37.

en jugeras, destinando la propiedad a perpetuidad del ciudadano. La demarcación de límites y la asignación de tierras que convertían al Ager Publicus en Propiedad Privada que fué el objeto de las leyes agrarias, la religión protegió contra todo ataque la tierra asignada a cada ciudadano.

Con la evolución de las creencias, costumbres y vida tanto política como económica y social tuvo que surgir la regulación de un sistema de Derecho estructurado y regularizado al que tuvieron que sujetarse por ser necesario dar lineamientos jurídicos y al territorio conquistado, en donde el Estado al que se le atribuyó la imprescriptibilidad, tenía que repartir a los ciudadanos para su subsistencia y vida en particular, de aquí vienen las diversas asignaciones que se hicieron por diferentes circunstancias, como la ocupación de los fundos de la que ya gozaban las tribus, la personalidad jurídica de los individuos y la importancia que reportaban las cosas para su vida netamente agrícola, de donde partieron para clasificar a estos bienes o cosas como muebles e inmuebles que reciben esta denominación en la época posclásica.

1) BIENES MUEBLES

Entre los primitivos grupos en Roma, no se llevó a cabo una estricta y tajante división, entre los que ahora conocemos como bienes muebles e inmuebles, a los bienes no se les tomó en cuenta por su naturaleza, sino más bien se hacía por el valor económico que éstos podían reportarles, a los bienes muebles antiguamente se les conoció con el nombre de "Chatels o Cateux"(13) así

(13) Georges Ripert y Jean Boulanger. "Tratado de Derecho Civil". Ediciones "La Ley". Buenos Aires. Tomo VII. P. 32.

como para la apropiación de éstos, se aplicaban las mismas formas de adquisición tanto para la clase de los bienes muebles como para los inmuebles.

Cuando la legislación en Roma siente la necesidad de hacer una distinción de las cosas, nace una clasificación que se hace necesaria pues de ésta dependía la apropiación privada de las mismas, la que consistió en la división de las cosas en Mancipi y las Nec Mancipi, fué ésta una distinción importante para el pueblo Romano, porque se fundaba en el carácter de su actividad económica que era agrícola, apareciendo una mezcla de bienes movibles e inmuebles, resultando por ello muchas confusiones en el tratamiento de las mismas.

Simultáneamente a esta división surge otra clasificación en el Derecho Romano que consistió en: Bienes que se encontraban en el comercio (res commercium), bienes que no eran susceptibles de tales relaciones (res extra commercium), dividiéndose estos en (res humani iuris y res divini iuris), los primeros consistían, en bienes que no eran susceptibles de apropiación individual o de explotación económica (res comunes omnium), los bienes públicos (res populi romani), y las cosas que no estaban reservadas al uso del ciudadano por razón de su utilidad pública (res universitatis), los divini iuris se dividieron en bienes dedicados a la divinidad (res sacrae) como fueron los sepulcros y objetos sepultados, (res religiosas) muros y puertas de la ciudad y bienes relacionados con la economía agrícola (res santae).

Otra división de bienes fueron aquellos que podían estar en la economía de los particulares entre las

que tenemos las: Cosas fungibles y no fungibles las primeras son (res quae mensura, numere, pondere) y entre las no fungibles (las corpus y especies); bienes consumibles y no consumibles; bienes divisibles e indivisibles; y los bienes compuestos y simples.(14)

De la anterior división observamos que ésta no se hizo en base a la movilidad o inmovilidad que reportaban los bienes, la distinción surgió en el modo de adquirir dichos bienes, por ejemplo los bienes Mancipi y Nec Mancipi no se adquirían de la misma forma y en la época posclásica, este tipo de bienes pierde su primitiva importancia pasando a formar parte de un verdadero valor histórico.(15)

En la edad media se les consideró a los bienes muebles como objetos de poca importancia, desdeñándose tanto por su valor como por el tratamiento que se seguía jurídicamente, el motivo de esto fué la idea que se tenía de la escasa duración a que estaban sujetos.

Los bienes muebles fueron regulados por reglas y procedimientos simples, por su naturaleza siempre sencilla y por el valor económico que los mismos representaban, dándoles un tratamiento ligero, lo que podemos observar en las transmisiones de los mismos, la propiedad de los bienes muebles era adquirida, a través de las diversas formas establecidas por el derecho civil y por el derecho de gentes.

En el derecho consuetudinario la categoría de los muebles está siempre obligada a comprender bienes -

(14) Pietro de Francisci. op. cit. P. 746.

(15) Peña y Argüello. op. cit. P. 82.

que no tienen más que un escaso valor económico, mientras que en la clasificación inspirada en un precedente de Derecho Romano, son clasificados como muebles todos los bienes que presentan el carácter común de la movilidad.

Renovándose las ideas de lo que se consideró como bienes muebles, el criterio en el que se basaba, no era ya únicamente en el valor económico de éstos, sino que fué substituído por el concepto en el que se tomaba en cuenta el carácter material que éstos representaban.

A los bienes muebles se les consideraba como aquellos que se encontraban en el comercio y los que contaban con rápida circulación.

Los bienes muebles quedaron divididos en dos clases, unos que se caracterizaban por su propia naturaleza o sea por la movilidad que tienen de acuerdo a su función y aquellos que en un futuro pasarían a ser muebles, a los que se les denominó "muebles por anticipación" dentro de la categoría de los muebles por naturaleza tenemos a todos los objetos materiales que no se encuentran dentro de los inmuebles o bienes inmovilizados y entre los muebles por anticipación tenemos a los frutos que reportan los campos de cultivo.

2) BIENES INMUEBLES.

Antiguamente se les dió el nombre de Heredades a los bienes inmuebles, durante el siglo XVII sólo se aplicó éste nombre a los inmuebles por excelencia. (16)

(16) Planiol Marcelo y Jorge Ripert. Tratado Práctico - de "Derecho Civil Francés". Habana. Tomo III. Publicaciones Cultural, S.A. 1959. P. 43.

El antiguo Derecho Romano tomó como base para determinar si un bien era o no inmueble, la duración y utilidad que los mismos producían, resultado de ello fué la división tripartita que se hizo en la categoría de los mismos, las heredades que fueron inmuebles de gran valor económico por ser bienes fructíferos y durables los cuales se encontraron rodeados de toda clase de garantías, a las cosas inmuebles de menor importancia se les constituyó en una categoría menor, intermedia entre las heredades y los bienes muebles, dándoles el nombre de "chatels o cateux" nombre que en un principio se aplicó únicamente a los bienes muebles, resultando una clasificación tripartita que fueron Heredades (bienes inmuebles), Muebles, y Cateux.(17)

Algunos autores como Auge Petit, nos dice que la Propiedad Inmobiliaria en Roma estuvo regida por tres grandes fases que fueron; La primera otorgada a la comunidad agraria, perteneciendo el terreno lógicamente a la comunidad. La segunda fué la Propiedad Familiar, en esta clase vuelve a surgir la conexión entre la familia y la propiedad dejándose ver la gran importancia que tuvo el régimen patriarcal en la propiedad y en el Derecho en general, la Propiedad era transmitida de varón en varón, descendientes éstos del pater familias, Y la tercera y última fué la Propiedad individual, la cuál pertenecía a cada uno de los ciudadanos romanos.

Ahora bien autores como Peña Argüello nos dicen que la primitiva propiedad inmueble se dividió en tres partes: La primera en el Ager Divinus, que eran porciones de tierra dedicadas al culto de los Dioses, el Ager Publicus, extensiones territoriales pertenecientes al -

(17) Planiol y Ripert. Op. cit. P. 45.

Estado Romano y por último el Ager Privatus, porciones de tierra dividida y asignada entre los particulares.
(18)

Los datos que se tienen acerca de la Propiedad - en el territorio de Roma, nos dice según Dionisio de Halicarneso y Varrón, que fué Rómulo quien inicia el reparto de la tierra, para dar inicio a la propiedad inmueble, la cuál se dividió en treinta porciones que se otorgaron a los curias, posteriormente surge otra división realizada por Numa Pompilio, la cuál concedía a cada familia una porción de tierra que fué el equivalente a dos fanegas, extensión suficiente para la construcción de sus casas, a este otorgamiento se les dió el nombre de Heredium.

Así mismo nos dice Peña y Argüello que Varrón afirmaba la posible división a la que fué sometida el Ager Romanus que se lleva a cabo entre tres diferentes tribus genéticas que fueron los Titienses, Ramnences y Lúceres, asignando la tierra en común.

Con todas estas ideas que se tuvieron en la asignación del suelo romano, hablaremos en qué forma se distribuyó la Propiedad Inmueble en Roma.

Primeramente, veremos que surgieron dos grandes divisiones, la primera fueron los fundos Itálicos, que era la tierra que los romanos habían conquistado fuera de la ciudad, pero dentro de la Península Itálica, estas tierras vencidas pasaron a ser propiedad del Estado la que se asignó según la naturaleza de las mismas, subdividiéndolas en tierras cultivadas y tierras incultas.

(18) Peña y Argüello. Op. cit. P. 69.

Las tierras cultivadas se asignaron en tres formas diversas que fueron los Veritani Ager, asignadas a los ciudadanos pobres, a quienes se les otorgaban porciones de siete fanegas llamadas Veritium.

Los Agrii Quaestori, eran porciones vendidas por ministerio a los cuestores en épocas de la República y del Imperio.

Y por último los Agrii Assignati que se otorgaban a veteranos en recompensa por sus servicios y a los ciudadanos con el propósito de que fundaran colonias, otorgándose éstas en forma gratuita.

Estas asignaciones tenían una limitación marcada por los agrimensores los que tenían cargos públicos y religiosos, las limitaciones realizadas eran inviolables y quienes no las respetaban se consideraba "sacer" a estas limitaciones se le dió el nombre de Agrii Limitati por realizar los trazos con un instrumento llamado groma.

Las tierras incultas eran Propiedad del Ager Publicus o sea del Estado, quienes las asignaba a cambio de que los particulares las cultivaran y pagaran un censo, denominándolas Ager Ocupatorii o Arcifini, de los cuales no se adquiría la propiedad sino únicamente la posesión pero con el derecho a ser transmitida hereditariamente, teniendo el Estado, el poder para revocarlas en cualquier momento, fueron las sanciones de las leyes agrarias las que pretendían que estas posesiones se llegaran a convertir en propiedades Quiritarias.

Esta forma de asignación resultó favorable para la clase privilegiada de los patricios y pronto el Ager Páublicus se vió invadido por estos grupos, pues eran -

los únicos que podían pagar el censo al Estado, no se hizo esperar el descontento de la plebe, la cuál era protegida por los tribunos, para reivindicar a ésta a las consideraciones que pedían, creándose así diversas leyes agrarias, la primera de ellas fué la Ley Liciana, ésta sancionaba las grandes extensiones de tierra detenida por la clase de los patricios, los tribunos pretendían hacer una repartición más equitativa, multando a quienes poseían más de quinientas yugadas de tierra pública, pero poco duró su aplicación pues esta Ley fué derogada. Ante tal situación los hermanos Graco legislaron otras leyes agrarias, de donde surgió la Ley Semproniana Agraria, la cuál desapareció previo asesinato de los hermanos Graco, consiguiendo la oligarquía, que éstas quedaran abolidas.

Existieron otras leyes que tenían por objeto prohibir las asignaciones de tierra a futuro y que las posesiones ya existentes fueran convertidas en propiedad privada, pagando sus titulares un cánon, que era repartido entre ciudadanos pobres.

En la época imperial Domiciano sancionó las usurpaciones que los particulares hacían de la Subcesiva, y que fueron porciones de tierra propiedad del Estado, y que pasaron a ser propiedad de los mismos otorgándoles diversas acciones para defender su propiedad, con esto desaparecieron los últimos trozos de tierra propiedad del Estado Romano.

Posteriormente a la Propiedad inmobiliaria se le conceden todas las garantías y se le reviste de todos los privilegios, surgiendo cierto desdén por los bienes muebles, los favores del Derecho Romano fueron para -

la Propiedad inmueble.(19)

C) LA PROPIEDAD DOMINIUM EX IURE QUIRITIVUM

De los diversos tipos de Propiedad que existieron durante la época pre-clásica y clásica, la más importante fué la Propiedad Quiritaria considerada como la única forma reconocida por el Derecho Civil.

El Dominium Ex Iure Quiritium, denominación netamente romana, se obtenía cuando quien era el titular, - cumpliera con los requisitos que el legislador había establecido, como elementos indispensables se encuentra, - aquel que recaía en el sujeto, pues quién quería adquirir debía tener la categoría de ciudadano romano y ser sui iuris; cuando recae en el objeto, era necesario que éste estuviera en suelo Itálico, si se trataba de un bien inmueble, si el bien era mueble resultaba indispensable que éste se encontrara en el comercio; también se puso interés, en los bienes que se querían adquirir, - éstos debían transmitirse a través de los diferentes modos originarios para la transmisión de la Propiedad - como era la Mancipacio la In Iure Cessio.

Los bienes que favorecidos por el Dominium Ex Iure Quiritium eran aquellos que se clasificaron dentro de la categoría de las Res Mancipi, cabe recordar que para adquirir estos bienes su titular tenía que recurrir a la Mancipacio, que ésta constió en adquirir una cosa o bien a cambio de cierta cantidad de dinero, que se pesaba en una balanza la cuál era sostenida por el -

(19) Georges Ripert y Jean Boulanger. Op. cit. P. 35.

Libripens, persona que acudía a el acto, así mismo se requería de la comparecencia de cinco testigos que supuestamente representaban las diferentes clases sociales existentes en Roma, el bien se pagaba con dinero o con un lingote de cobre, los que intervenían en el acto debían ser púberes y ciudadanos romanos, pues se trataba de obtener el Dominium Ex Iure Quiritium. Quien adquiría la Propiedad Quiritaria a través de la Mancipatio, podía recurrir a dos diversas acciones para proteger sus derechos contra quien quisiera desconocerlos, estas acciones eran la Actio de Modo Agrii y Actio Autoritatis, la primera se daba cuando el enajenante no transmitía las medidas que supuestamente afirmaba tener, esto era en el caso de los bienes inmuebles, imponiéndosele una severa multa a favor del adquirente. La segunda que también se dió para oponerse en contra del enajenante que no respondía a la evicción en aquellos casos de que un tercero llegara a reclamar sus derechos. Este tipo de acciones dió a la Mancipatio una amplia seguridad jurídica, la que fué pronto reemplazada por la traditio, en la época clásica.

La In Iure Cessio, otra forma de obtener la Propiedad Quiritaria, ésta es una simulación de la acción reivindicatoria, en la que el adquirente sostiene el bien de que se trata, afirmando que éste le pertenecía, el acto se celebra ante la presencia de los cinco testigos como el anterior, pero con la diferencia que también se encontraba presente en este acto, la autoridad representante del pueblo romano, que era un magistrado populi, o pretor urbano, o el mismo gobernador de provincia, ante quienes el futuro adquirente sujetaba el bien y afirmaba que éste le pertenecía por el derecho de los quirites, y si el enajenante aceptaba o callaba se

realizaba la transmisión.(20)

Esta forma de adquirir también fué reemplazada por la Tradición.

Para proteger a la propiedad Quiritaria se estableció una acción denominada Reivindicatio, la cuál era ejercitada por su titular si este resultaba afectado en su derecho, facultándolo a perseguir el bien del que hubiera sido desposeído logrando que el mismo reingresara a su peculio, esta acción procesal requería que el actor probara su titularidad, el actor podía tomar como medida previa a la Reivindicatio, la Actio Ed Exhibendum, la que servía para identificar la cosa objeto del proceso.

La Reivindicatio podía intentarse contra cualquier persona que tuviera la posesión de la misma o contra aquel que se presentaba de mala fé al proceso, la sentencia que se dictara en este proceso podía favorecer al demandado si este probaba ser propietario de la misma durante la litis y hasta la consumación de la misma, de lo contrario se condenaba al poseedor de mala fé a restituir el objeto de la demanda.

La Propiedad Quiritaria quedó resguardada por esta acción y protegida por todas las facultades y derechos de los que gozaba la propiedad Dominium Ex Iure Quiritium, siendo ésta abolida en la época Justiniana.

(20) Peña y Argüello. Op. cit. P. 84.

D) LA PROPIEDAD BONITARIA.

Los historiadores antiguos nos hablan de un desdoblamiento en la Propiedad, y Gayo en sus *Institutas* se refiere a ella al decir que la Propiedad se podía adquirir por el Derecho de los Quirites y entonces sería la Propiedad Quiritaria, como ha quedado establecido en el inciso anterior, pero que también los bienes podrían entrar en los bienes del titular (*In Bonis*) y entonces nacía la Propiedad Bonitaria, o Pretoria del Derecho Honorario.

La Propiedad Bonitaria nos demostraba que su titular únicamente podía llegar a tener la posesión de la misma, este desdoblamiento en la Propiedad permitía tener los bienes en el patrimonio del titular, a esta propiedad la regulaba el Derecho de Gentes, o el Derecho Honorario; que no podía otorgar la Propiedad de una manera amplia y absoluta como lo era la Propiedad Civil, por faltar algunos de los requisitos como la incapacidad en el sujeto, cuando éste era peregrino, la incapacidad en el objeto, si se llegaba a transmitir un inmueble situado en provincia o bien en algún defecto en el modo de transmisión, como cuando se enajenaba una *Res Mancipi*, por simple tradición. Por falta de alguno de estos elementos surge la Propiedad Bonitaria, la que configuró a la Propiedad Peregrina, y a la Propiedad Provincial.

La Propiedad Peregrina, se consideró a aquella que se adquiría cuando su titular no gozaba de la calidad de ciudadano romano, que por ser extranjero no tenía el *ius commercium*, la falta de *status civitatis* impedía al titular ampararse en los albores del Derecho Ci-

vil otorgándole el Derecho de Gentes una acción para - defender su Propiedad, denominada la Actio Furti y Actio Legis Aquiliae (se concedía la ciudadanía en forma imaginaria).

La Propiedad Provincial por su parte nació cuando el Estado Romano se apropia de la extensión territorial que se encontraba en las afueras de la Península Itálica y en la que el Estado fungió como único dueño, ejerciendo el dominio absoluto sobre estas extensiones imponiendo a sus titulares un impuesto a favor del Estado Romano, este pago dejaba en gran desventaja a los plebeyos, pues éstos eran los ciudadanos pobres, siendo la clase de los patricios los únicos grupos que pudieron llevar a cabo el pago de los impuestos pues éste lo realizaban en proporción a sus posesiones, y porque casi siempre lograban liberarse de estos pagos.

Quien ostentaba la Propiedad Provincial, únicamente adquiría la posesión de la misma y por estas posesiones pagaban al Estado un impuesto pues éste les concedía el usufructo de la tierra.

A la Propiedad Provincial se le concede una acción que era la Longi Temporis Præscriptio que permitía adquirir la Propiedad por el transcurso del tiempo análoga a la Usucapión, concediéndosele también una acción In Rem análoga a la Reivindicatio.

Con el transcurso del tiempo se les concede a estos fundos los mismos privilegios que tenían los fundos de Italia, el Ius Itálicum eximiéndoseles del impuesto como se hacía con los fundos Itálicos. Con Justiniano desaparecen todas estas diferencias, proporcionán

doles las mismas prerrogativas, a unas y a otras.

A través de Peña y Argüello encontramos que los antiguos historiadores consideraron a una tercera clase de Propiedad Bonitaria que fué la Propiedad In Bonis propiamente dicha y la Propiedad Pretoria, la primera de ellas se refiere cuando se transmitía un bien sin considerar las formas prescritas por el Derecho Civil, - el adquirente (accipiens) obtenía la posesión y usufructo del bien y el enajenante (tradens) conservaba la nuda propiedad (nudum ius quiritium).

El pretor concede al propietario Bonitario una serie de defensas para proteger el bien o bienes transmitidos en lo que por no haber cumplido con todas las condiciones establecidas no hubiera producido los efectos de la Propiedad, estas defensas se denominaron Exceptio Doli que se aplicaba cuando el Propietario Bonitario fuera perturbado o despojado de la posesión del bien, por quien era Propietario Quiritario, quien abusando de la situación reconocía el derecho del Propietario Bonitario, quien no había cumplido con ciertas formalidades, esta defensa por ser personal no pudo aplicarse contra aquellos terceros que habían recibido del Propietario Quiritario el Nudum Ius Quiritium y que reclamaban su posesión del Propietario Bonitario, por lo que se crea una defensa más llamada la Exceptio Rei Venditae et Traditae, basada en el hecho cierto que la cosa había sido vendida y entregada con anterioridad aplicándose esta acción tanto a las transmisiones onerosas como a las gratuitas.

Para la Propiedad Bonitaria en general se dá una acción que se podía entablar contra el Propietario Quiritario que hubiera desposeído al adquirente que por fal-

tar el tiempo que la Ley requería para Usucapir el bien no hubiera podido llegar a consumarse su intención, esta acción fue la Publiciana la que tenía como efecto, - que el tiempo hubiere transcurrido en forma ficticia, - para ayudar al poseedor a adquirir el dominio del bien. Consecuentemente la Propiedad Bonitaria queda plenamente protegida dadas las defensas que le otorga el derecho pretorio, por lo que en la Legislación de Justiniano, ya no se encuentran motivos para la existencia de - dos tipos de propiedad dentro del territorio Romano, - aconteciendo el nacimiento de un solo tipo de Propiedad Universal para toda circunstancia. (21)

Esta única Propiedad conservó todos los elementos de la Propiedad Quiritaria, pero también conservó - matices de la Provincial en lo referente al pago del - impuesto y a los límites del interés público y de la - Propiedad Bonitaria conservó la ausencia de formas solemnes en la transmisión. (22)

Por los diferentes obstáculos que se presentaron en las transmisiones de los bienes, como fueron la falta de formalidad en las transmisiones de los Mancipi, la - falta de Status en el adquirente y que el bien objeto - de la transmisión no se encontrara en suelo Itálico, - produjeron que la Propiedad o titularidad de los bienes no llegará a adquirirse para lo cuál se tuvo que legislar sobre esta materia, naciendo la figura jurídica de la Usucapio, la que ha venido presentando diversos aspectos según la época, pero siempre con un mismo objeto que fué el de otorgar el dominio o propiedad de los bienes.

(21) Peña y Argüello. Op. cit. P. 78.

(22) Di Prieto y Lapieza Elli. Op. cit. P. 203.

C A P I T U L O I I

LA USUCAPIO EN LA LEGISLACION ROMANA EN DIVERSAS EPOCAS.

- a) Ley de las XII Tablas.
- b) Institutas de Gayo.
- c) Legislación de Justiniano.

CAPITULO II

LA USUCAPIO EN LA LEGISLACION ROMANA EN DIVERSAS EPOCAS

LA LEY DE LAS XII TABLAS..

La Ley de las XII Tablas fué una codificación - que nació por la lucha siempre existente que sostuvieron durante largo tiempo entre patricios y plebeyos. Se luchaba por una igualdad entre clases y en todos los - ámbitos de su desarrollo político, económico y social.

Es el año 451 a. de J.C. cuando se procede al nombramiento de un Código de Decemviri Legibus Scribundis por petición del Tribuno Terentillo Arsa, dicha institución logró substituir a cónsules y tribunos de la - época.

La existencia de esta legislación fué una victoria que se atribuye a la clase plebeya siempre marginada, fué una petición de ellos para formar comisiones - referentes a la elaboración de estas leyes, la primera comisión estuvo compuesta de la clase de los patricios - siendo éstos quienes elaboraron las diez primeras tablas que hacían referencia a los asuntos jurídicos más importantes de la época, en una segunda comisión se dejó sentir la intervención de los plebeyos, quienes modificaron e incluyeron algunos preceptos a esta codificación. Fué la clase de los plebeyos quienes elaboraron - las dos tablas faltantes, con el logro de éstas leyes - se establece la primera Ley escrita, dejando a un lado

al Derecho Consuetudinario, haciendo de esta victoria - la derrota de los patricios.

Surgen diferentes leyendas que hablan del nacimiento de la Ley de las XII Tablas, de la cual la más - aceptable fué la que establece que la cuna de esta legislación surgió en el siglo V A. de J.C., aunque el - contenido de la misma no iba acorde con la época, por - lo que se piensa que muchas de sus disposiciones resultaron un tanto anacrónicas para la época. Se dice que - esto pudo haber surgido por la reelaboración que se llevó a cabo, pues el manuscrito original no se encontró - completo, siendo éste reconstruido, para lo cuál se necesitó de citas, referencias indirectas, evocaciones - orales y que a ello se debía la incongruencia que existió entre una época y otra. Esta reconstrucción se llevó a cabo por la pérdida de las XII Tablas que a consecuencia del incendio acontecido de entre los Galos en - el año 387 A. de J.C., la reconstrucción de las leyes - originó gran desconfianza al aplicarlas, "De todos modos la codificación contenida en ellas era considerada por los romanos como la base del Derecho y el punto de - partida de la evolución sucesiva".(23)

Esta recopilación Legislativa considerada de - gran trascendencia para el Derecho en Roma, por haber - originado al Código único, codificación que queda incertada en la primera parte de las Tripartitas de Sexto - Aelio, texto que sirve de base a la Jurisprudencia Romana durante la época de la República y la época clásica.

(23) Prieto de Francisci. Síntesis Histórica del Derecho Romano. Editorial Revista de Derecho Privado.- Madrid. P. 107.

El contenido que se encuentra en la Tabla VI, se refiere a las disposiciones que se establecieron respecto a la propiedad y a la Posesión, en ésta nos hablan de la Usucapión, que desde tiempos remotos ya se contemplaba por ser una figura de suma importancia para el derecho positivo.

En un principio la usucapio se aplicó únicamente a aquellos bienes inmuebles que se encontraban dentro del territorio Romano, dejando a un lado aquellos que se encontraban en provincia, sobre los cuáles no era posible aplicar la Usucapio, teniendo para ellas a la *Prescriptio Longui Temporis*.

Dentro de las XII Tablas se establecieron los requisitos indispensables que debían llevarse a cabo para que los bienes sobre los cuales se tenía la posesión por algún tiempo pasara a ser propiedad de aquel que mantuviera el bien en su poder, a este elemento se le consideró de mayor importancia y por el cuál se legisla sobre este hecho, ya que la posesión de las cosas por largo tiempo, se le tuvo que dar seguridad jurídica, pues de lo contrario la posesión quedaba siempre incierta. La posesión tenía que ser continua, pacífica y pública.

El tiempo fué un factor importante en la posesión del bien, para los muebles se necesitó que transcurriera un año y para los inmuebles (*res soli*) fué de dos años (24). También dentro de este ordenamiento se legisló para las posesiones de largo tiempo sobre aquellos bienes que se encontraban en provincia, requiriendo de 10 y 20 años según se tratara entre presentes y ausentes, aunque para estos últimos no se otorgó la

(24) Pietro de Francisci. Op. cit. P. 107.

Usucapio sino la Longui Temporis Praescriptio, a la -
cuál en un principio se le denominada Praescriptio Lon-
gae Possesiones, sobre la que hablaremos más adelante.

El bien con miras a Usucapir debía encontrarse -
en el comercio, pues en los bienes extracomercium no -
podía recaer la Usucapio quedando a su vez fuera de -
este derecho las cosas que se adquirían con violencia o
mediante el robo, y que eran transmitidas a terceros, -
asimismo los bienes Mancipi vendidos por la mujer sin -
la autorización del tutor, las cosas sagradas o reli-
giosas, el cofinium y todos aquellos que no podían ser
enajenados.(25)

Otros elementos que se incluyeron en la Ley de -
las XII Tablas para que se diera la Usucapio fueron la
Buena Fé y el Justo Título a los cuales en un principio
no se les dió mayor importancia, haciéndose estos más -
necesarios en la época del emperador Justiniano.

El justo título que fué el acto jurídico real a
través del cual el pretendido usucapiente debía demos-
trar la voluntad que tuvo el propietario anterior para
que el bien pasara al poseedor, sin que el primero hu-
biera sido lesionado en su derecho.

"En el período más antiguo, como se ve por las -
prohibiciones de estas leyes, bastaba para que la Usu-
capión produjera sus efectos que la posesión hubiera si-
do adquirida sin lesión de otros"(26) quedando relacio-
nada a este requisito la Buena Fé, que debería existir
en el poseedor que quería llegar a Usucapir, ésta debía

(25) Di Prieto y Lapieza Elli. Op. cit. P. 258.

(26) Pietro de Francisci. Op. Cit. P. 469.

configurarse como la conciencia tal que no se obraba en contra de las leyes ni de la honradez(27).

Con la Usucapio se dá lugar a obtener la única propiedad reconocida en el Derecho Civil, cuando no se hubieran observado las formalidades prescritas por la Mancipatio o la In Iure Cessio, pues esto daba origen a que únicamente se obtuviera la propiedad bonitaria, para que la adquisición originara el Dominium Ex Iure Quiritium, tenía que haber transcurrido el tiempo suficiente ya establecido en las XII Tablas, requiriendo además que la posesión fuera pública a la vista de todos teniendo con esto motivo suficiente para justificar su adquisición (28).

INSTITUTAS DE GAYO.

El desdoblamiento jurídico de la propiedad, que consistió en el Dominium Ex Iure Quiritium y en la llamada Propiedad Bonitaria establecida por el Derecho Pretoriano, en donde la Usucapio se aplicaba surtiendo sus efectos, ya que la Propiedad Bonitaria otorgaba al adquirente que las cosas entraran en sus bienes y no le concedía el derecho tan amplio como lo era el Derecho de Propiedad, las cosas que se habían adquirido sin haber observado los requisitos establecidos por la Ley, únicamente contaban con la posesión del bien convirtiéndose en Dominium Ex Iure Quiritium por medio de la Usucapio.

Al quedar el Propietario Bonitario ante una si--

(27) Pietro de Francisci. Op. cit. P. 469.

(28) Peña y Argüello. Op. cit. P. 85.

tuación jurídica incierta y con un derecho limitado sobre el bien, el legislador quiso proporcionar protección a aquel que tuviera únicamente las cosas en sus bienes, aunque esta protección se otorgara inmediatamente sino a futuro y con ciertos requisitos de por medio, esta institución que nació en la época de las XII Tablas fue continuada por Gayo, la cuál incluyó en sus institutas con algunas modificaciones.

Gayo estableció que "La usucapio se había dado a fin de que no permaneciese por mucho tiempo incierto el dominio de las cosas, bastando al dueño para poder procurarse la suya cumplir con el plazo concedido al poseedor"(29).

En el estudio de las Instituciones de Gayo realizado por el jurista español Isidoro de Sevilla, opina que la Usucapio presenta un aspecto obscuro e incierto, pues resultó poco lo que Gayo pudo proporcionar a la Legislación, lo cuál se observó en su definición, en el plano y en la forma de la posesión, pues las instituciones presentan modificaciones que al parecer provenían de influencias de un autor no jurista estableciendo que "el hecho de tratar en época tardía de una institución como la Usucapio que en la época de Dioclesiano y Justiniano no fue una institución vigente, siendo esto un indicio de que la obra en que se encontraba era un manual escolar que trataba de informar sobre instituciones desaparecidas"(30). Considerando la hipótesis de que esta institución procediese de Gayo, esa procedencia no sería directa, sino que entre Gayo e Isidoro de Sevilla

(29) J. Arias Ramos. Op. cit. 9a. Edición. P. 468.

(30) Juan de Churruca. "Instituciones de Gayo en San Isidoro de Sevilla". Universidad de Acusto. Bilbao. 1975. P. 90.

se daría al menos en varios de ellos una reelaboración intermedia, tardía y de reducido valor histórico.(31)

No obstante la investigación y conclusión de este autor, por lo que resta al texto de Gayo, fué y ha sido una verdadera institución jurídica que ha servido de marco intelectual a muchas generaciones de juristas y a diversos países que se han basado en el Derecho escrito.

Los elementos indispensables para que se diera la Usucapio se establecieron con la posesión, la cuál corría el riesgo de ser interrumpida por el propietario que actuando dolosamente intentaría recuperar lo que ya había transmitido en forma irregular, haciendo valer la Reivindicatio, con la que se despoja al poseedor del bien, aunque la legislación concedió a éste último diversas excepciones que dado el caso podía hacer valer, como fueron la exceptio doli, los interdictos y la acción publiciana.

Para los bienes muebles se requirió que el transcurso del tiempo fuera de un año y para los bienes inmuebles sería de dos años, este tiempo de posesión no se aplicaba a los bienes provinciales, para los cuales se pedía un plazo de 10 a 20 años, quedando esta clase de bienes determinada por la Praescriptio Longi Temporis, figura que no se aplicó regularmente por Gayo debido a los resultados inciertos que proporcionaba.

La Usucapio lucrativa nació en la época de Gayo,

(31) Juan de Churraca. Op. cit. P. 90.

al establecerse sobre los bienes adquiridos como resultado de una herencia (pro herede) Gayo nos dice "Por el contrario, acontece también que quién sabe que posee una cosa ajena, la usucápe, por ejemplo si alguien poseyera una cosa de una herencia en la cuál aún no ha entrado todavía el heredero, pues en este caso es permitido usucapir, si la cosa es susceptible de ello".(32)

Para adquirir por medio de la Pro Herede, el tiempo indispensable para que se diera la Usucapio fué de un año, no importando que dentro de la masa hereditaria se encontraran bienes inmuebles, todo lo que componía una herencia se adquiría por el plazo mencionado, reconociendo que en estos casos la forma de adquirir era arbitraria, pues por medio de ella se enriquecían indebidamente aquellos que no tenían ningún derecho, más sin embargo esta Usucapio fué admitida por sus creencias religiosas o sea que una vez muriendo el decujus, alguien tenía que continuar con el culto doméstico que era sumamente importante en esa época, así mismo para que los acreedores tuvieran a quién cobrar sus créditos.(33)

Por tanto la usucapio se concede cuando la cosa es transmitida por alguien que no es dueño siempre y cuando verse la buena fé en el que adquiere, la que consistió en la consideración de pensar que aquél que transmitía era el dueño del bien, esta situación fué muy controvertida originándose la duda de si la usucapio se otorgaba o no en estos casos, los bienes vacan--

(32) J. Arias Ramos. 9a. Edición. Op. cit. P. 469.

(33) Di Prieto y Lapieza Elli. Op. Cit. p. 102.

tes que se transmitan a terceros de buena fé, producen también la Usucapio.

La buena fé, elemento de índole moral a través - del cuál el adquirente ignora que la cosa era ajena, requiriendo que ésta se presentara al principio de la posesión, con respecto a los frutos se requería que la posesión se diera en cada acto de apropiación.

La Usucapio no pudo admitirse en aquellos casos en que la cosa se adquiriera con violencia o cuando ésta había sido robada, asimismo cuando el bien era transmitido por la mujer sin la autoritas del marido, esto fué establecido por la Ley de las XII Tablas y por la Ley - Julia y Plautia, no estableciéndose en las Institutas - de Gayo, interpretando esto como un olvido del copista, aunque algunos juristas como Arias Ramos la incorporaron a la época de Gayo. (34) En lo que se refiere a la tutela de la mujer fué suprimida por una Constitución - Rutiliana, la cuál admitió que la Usucapio se aceptaba siempre y cuando se hubiera pagado el justo precio del bien.

La res religiosae, la Res Sacra y los hombres libres no eran bienes negociables motivo por el cuál la Usucapio, no se permitía, pues se les consideraban bienes extracomercium.

Así mismo para que se diera la Usucapio fué necesario que existiera justo título o justa causa que consistió en el antecedente indispensable para poseer la cosa, cuando la transmisión se realizaba por un no due-

(34) Instituciones de Gayo II. 45.

ño, pero que se llegaba a legimitar la posesión, los romanos se concretaron a decir que existía una justa causa en los casos en que apareciera la Pro donato, Pro -
 emplere, Pro soluto, Pro legato, etc., aunque el que -
 transmitía, por estas formas cometía el Furtum, que fué
 considerado como delito, la Usucapio se otorga aunque -
 con vacilaciones, pero cuando el que pretendía Usucapir
 manifestaba que había tenido la creencia del título --
 (Título Putativo) la doctrina no consideraba convenien-
 te otorgar la Usucapio, en el Digesto fué más flexible_
 con el poseedor, al considerar que esto, se trataba de_
 un error excusable.

Por lo tanto la Propiedad se pudo adquirir por -
 medio del Derecho Civil a través de la Mancipatio, -
 In Iure Cessio, Usucapio, Adjudicatio y Lex. De las -
 cuales la Usucapio es la única forma que adjudica la -
 Propiedad por el transcurso del tiempo.

LEGISLACION JUSTINIANA.

La época posclásica a la cual pertenece la Legis-
 lación de Justiniano, trae una serie de reformas en el_
 Derecho Romano que se dejan ver en todos los ámbitos -
 jurídicos, presentando esta Legislación más equidad e -
 igualdad para toda la ciudadanía romana y dejando plas-
 mada esta innovación para muchos preceptos que han ser-
 vido de base a las posteriores generaciones de Derecho_
 escrito.

El Derecho de Justiniano juega un papel importan-
 te en lo que se refiere a los Derechos Reales a los cua-
 les pertenece la figura jurídica que es objeto de nues-

tro estudio.

La Usucapio es la forma de llegar a adquirir el dominio de los bienes a través del tiempo y cumpliendo con los requisitos establecidos por la Ley. (35)

La existencia de la Usucapio data de la Ley de las XII Tablas, enfocándola siempre al Derecho Civil o Quiritario, los Romanos definen a esta figura como "Adiecto Domini Perr Continuationem Possessionis Temporis Lege Definiti". (36) Esta institución se invocaba para corregir transmisiones de los bienes que se habían llevado a cabo sin cumplir con las disposiciones legales en donde el Derecho Primitivo Romano dejaban entrever lagunas y divisiones en sus preceptos, en los cuales quedaban indefensos a aquellos en quienes recaía alguna de estas precarias disposiciones.

La época posclásica acoge esta institución de Derecho Civil, las que se tomaron como base a las reformas de Justiniano pero al mismo tiempo es tomado en consideración lo Legislado por el Derecho Honorario o Pretorio, el cual crea una figura jurídica con caracteres análogos a la Usucapio del Derecho Civil, a la que denominó Prescriptio Longii Temporis.

Ambas instituciones quedaron fusionadas por los compiladores de Justiniano, para dejar establecida una forma de llegar a adquirir el dominio de los bienes, bajo la misma figura que tenía los mismos efectos pero bajo una aplicación más amplia.

(35) J. Arias Ramos; Derecho Romano, Apuntes Didácticos para un Curso. V. I y II. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid 1943. P. 255.

(36) Idem.

Por lo tanto la denominación de Usucapio se impuso para la obtención del dominio sobre los bienes muebles y la *Prescriptio Longii Temporis* para los bienes inmuebles. (37)

La *Prescriptio Longii Temporis*, que fué creación del Derecho Honorario como ya se dijo anteriormente, tuvo su aplicación en un principio sobre los bienes provinciales, para las cuales la Usucapio de Derecho Civil no estaba permitida, dado que ésta regulaba únicamente a los fundos itálicos. Se considera a esta *Prescriptio* como una excepción de la cual podía valerse el poseedor que corría el riesgo de ser perturbado en su posesión por medio de la *Reivindicatio*, siempre y cuando éste hubiera ostentado la posesión durante diez o veinte años, siendo los requisitos para que se presentara la prescripción los mismos, requeridos para la Usucapio Civil.

Ya fusionadas la Usucapio de Derecho Civil con la *Praescriptio Longii Temporis* del Derecho Honorario se eliminan anomalías y defectos de ambas instituciones, modificándose los plazos del tiempo de la posesión, así como imponiendo los mismos requisitos a una u otra forma de adquisición que terminó por ser una sola.

Para nuestro estudio de la adquisición de los bienes a través del tiempo dentro de la Legislación Justiniana emplearemos la denominación de Usucapio exclusivamente, dejando incluida dentro de ésta la *Praescriptio Longii Temporis*.

(37) Prieto de Francisci, Op. Cit. P. 748.

Los elementos indispensables para la Usucapio - fueron poco modificados de los anteriores ya elabora-- dos. Justiniano en su Legislación nos habla de éstos, - entre los cuales podemos decir que la Posesión de los - bienes ocupa el lugar más importante, ya que la misma - debía existir con la intención de tratar a los bienes - como propios (Animus Domini) posesión que debía revestir todo aquel que quería llegar a obtener el dominio - de las cosas, la posesión debía ser continua, entendiéndose que la misma no debía ser interrumpida por ningún motivo, ya que la interrupción en la misma sería motivo suficiente para no darse la Usucapio. La interrupción de los bienes podía ser real o civil, la primera se originaba por la pérdida material de la cosa y la civil se originaba cuando el propietario llevaba a cabo la Revin dación del bien, mediante actos judiciales.

Otro elemento indispensable fué el cómputo del tiempo, que sería de tres años para los bienes muebles y de diez y veinte años, para los bienes inmuebles, dependiendo este último de si las partes eran o no vecinos del mismo lugar.

Asimismo surgió la accesión de la Posesión lo que significaba que el cómputo del tiempo podía quedar cumplido, en los casos en que se sumaban la posesión del causante con la del causahabiente, la cual no perjudicaba en ninguna forma el derecho a la Usucapio. Por el contrario los bienes que se unían a otros no podían Usucapirse, cuando estos perdían su individualidad, por haberse hecho accesorios, no así cuando en un determinado bien hubiera comenzado la Usucapio y posteriormente se hubiera unido a otros, la Usucapio sí se permitía en estos casos.

En lo referente a los bienes que se consideraron aptos para Usucapir diremos que fueron todos con excepción de los bienes Extracomercium y algunos otros, entre los que se encuentran los poseídos de una manera furtiva, los bienes del Estado, los del Príncipe, los inmuebles de la Iglesia, los de los Pupilos, de los menores, y todos aquellos que habían sido poseídos de mala fé.

Las Institutas establecían que "Las cosas robadas u ocupadas por medios violentos, no pueden ser adquiridos por el uso, aún cuando sean poseídos de buena fé, durante todo el tiempo prescrito, su Usucapio está prohibida en la Ley de las XII Tablas y en la Ley Atinia, respecto de las cosas robadas y por la Ley Plautia y Julia respecto de las cosas ocupadas con violencia.(38)

Por consiguiente la Buena Fé, requisito indispensable de la Usucapio en algunas circunstancias no era suficiente para que se diera en esta figura, Justiniano establecía que en algunas veces sin embargo, aunque posea de entera buena fé, no se puede por ningún tiempo de posesión adquirir la Propiedad este sería el caso en que se posea un hombre libre, una cosa sagrada o religiosa o un esclavo fugitivo (39)

La Buena fé, solo fué requerida al comenzar la Posesión, si posteriormente se tenía el conocimiento de algún vicio en la Posesión, esto no afectaba de ninguna manera el derecho de llegar a Usucapir. La Buena Fé en la Legislación Justiniana consistió en no obrar en contra del legítimo propietario o poseedor o sea que no se

(38) Manuel Ortolan. Instituciones de Justiniano. Editorial Atalaya. Buenos Aires, 1974. P. 106. I.2.6.2.

(39) Ibid. P. 106. I. 2.6.1.

estuviera causando ninguna lesión en los intereses del propietario o poseedor legítimo, la creencia en la misma no se admitía, cayendo ésta en un error que si era fundado sería tolerable y por lo tanto apto a concederse este Derecho.

El Justo Título que era considerado la base de la Posesión, los jurisconsultos romanos no dieron un concepto específico de este elemento únicamente se suponía su presencia cuando, había existido una relación entre el que poseía y el anterior poseedor del bien, para lo cual se formularon una serie de denominaciones que hacían suponer el Justo Título o Iusta Causa, a estas denominaciones se les anteponía la partícula Pro, acompañada del acto bajo el cual se había hecho la transmisión refiriéndolas como Pro Dote, Pro Legato, Pro Emptore, Pro Soluta, Pro Legato, Pro Derelicto, Pro Herede y Pro Suo, esta última era una aplicación general, que se daba cuando no se contemplaba la situación en las denominaciones anteriores. El Justo Título se otorgaba por quien no era el propietario, ya que si así fuera la transmisión del bien hubiera producido la auténtica propiedad, no siendo indispensable recurrir a la Usucapio o bien pudo darse el caso de que la enajenación se hubiera hecho sin llevar a cabo las formalidades prescritas en la Ley. Resultando indispensable, que el Justo Título o Iusta Causa, se presentara en forma real, esto es, que no era admisible la creencia o Título Putativo por parte del que adquiría, incurriendo en un error por el cual el poseedor no llegaba a obtener el dominio del bien, a no ser que dicho error fuese excusable y por tanto susceptible de modificación. El Título Putativo lógicamente no reemplazaba a la Buena Fé, ya que la existencia de éste podía provenir del error, situación que no fué admitida por algunos compiladores como Cel-

so, Ulpiano y Pablo que se declararon en contra del Título Putativo, requiriendo éstos para que se diera la Usucapio, la existencia real de la Iusta Causa y no la mera creencia del poseedor (título putativo).

Investigadores jurídicos como Bonfante, advierten que dentro del Derecho Justiniano la anomalía de introducir a la Pro Herede como un Justo Título apto para Usucapir, que favoreció tanto al heredero verdadero como al heredero aparente, había sido un verdadero error, pues se consideró que "La herencia no debería ser nunca título de Usucapio, puesto que el heredero verdadero adquiriría la posesión de las cosas ajenas que habían sido heredadas de buena fé, y este por ser heredero verdadero tenía según el derecho Justiniano el justo título, sucediendo al heredero a todas las relaciones jurídicas del autor de la sucesión.

En cuanto al heredero aparente que poseía los bienes de la herencia con buena fé, pero que no era heredero, y la Pro Herede también pudo beneficiarlo, pero Justiniano trata de abolir esta disposición que se había generalizado modificando e imponiendo para que se pudiera Usucapir por este medio y bajo estas circunstancias, la buena fé y que el plazo debía ser el mismo que para la Usucapio normal, despojando a la Pro Herede de todo tipo de concesiones otorgadas por el antiguo Derecho Romano, así como también agrega que la posesión debía presentarse claramente en el verdadero heredero, desplazado completamente al heredero aparente, no pudiendo Usucapirse los bienes del Heredero Suus y dejando viva la acción de Revocar la Usucapio de la Herencia en cualquier momento en que apareciera alguien con mejor derecho a suceder los bienes del de cujus.(40)

(40) Pedro Bonfante, 3a. Edición Op. Cit. P. 292.

Justiniano acabó completamente con esta institución, dada las facultades de acciones concedidas a los herederos reales.

C A P I T U L O I I I

ELEMENTOS NECESARIOS PARA PRODUCIR LA USUCAPIO

- a) Posesión.
- b) Tiempo fijado por la Ley.
- c) Justo Título.
- d) La Buena Fé.
- e) La Res Habilis.

CAPITULO III

ELEMENTOS NECESARIOS PARA PRODUCIR LA USUCAPIO.

A) LA POSESION.

Según el investigador Niebuhr nos dice Peña y Argüello, la Posesión nació por la distribución que se hizo del Ager Publicus en la que no se transmitió la Propiedad Quiritaria sino únicamente el uso y disponibilidad del fundo, (Propiedad Bonitaria), otorgándolo con todas sus limitaciones, situación en la que los adquirentes quedaban indefensos ante las posibles perturbaciones que pudieran presentarse, y con un derecho incierto sobre el bien, concediéndoles posteriormente acciones de defensa contra estos posibles hechos.(41)

La Posesión fué y ha sido una figura jurídica importantísima y de gran trascendencia en el campo del Derecho de todas las épocas de la cual se derivan otros derechos reales.

Es la Posesión el elemento principal que se requiere para dar por consecuencia la Propiedad a través de la Usucapio, sirviendo este elemento como punto de partida para la existencia de los demás requisitos solicitados para la adquisición del bien.

(41) Peña y Argüello. Op. Cit. P. 38.

Al tenerse la posesión sobre un bien no se puede actuar con todos los derechos que otorgaría la Ley al Propietario del mismo, esta posesión del bien por consiguiente se encuentra limitada, es por eso que se ha instituido el derecho a la Usucapio, para dar fin a una simple posesión que hasta cierto punto venía a crear incertidumbre social y obstaculizaba el desempeño de derechos que sobre el bien pudiera tener el poseedor.

Pero no nada más la Usucapio podía ser resultado de la posesión también cambian otros medios de adquisición como fueron la Ocupación y la Tradición.

Por tanto se define a la Posesión como el Señorío o disposición de hecho sobre una cosa con la pretensión de tenerla como propia.(42)

Pues se considera que es la materialización de la Propiedad y de otros derechos reales, que de ella se derivan, ya que sin la misma no podrían otorgarse las facultades que conciernen a ese derecho real y absoluta que es el Derecho de Propiedad.(43)

La Posesión nace de la relación de hacer que es el resultado del poder que ejercita la persona sobre la cosa y se sirve de ella, siendo ésta una relación de Hecho, se tenga o no el Derecho.

Pero esta Posesión requería para dar principio a la Usucapio de ciertos requisitos en el poseedor, ya que como lo establece la misma definición de la Usucapio al decir; "ésta se podía invocar si la posesión se

(42) Di Prieto y Lapieza Elli. Op. cit. P. 224.

(43) Peña y Argüello. Op. cit. p. 37.

continuaba durante el tiempo estipulado por la Ley". - -
(44)

Dentro de la Posesión surgen dos elementos impor-
tantes que son el Corpus y el Animus.

El Corpus es el elemento material, en el cual se
necesita la aprehensión de la cosa y que el poseedor -
pueda hacer uso de ella.

Los antiguos comentaristas dan gran importancia
a la exteriorización de la Posesión y bastó, que aquél
que intentara poseer, pusiera el pié sobre el inmueble
o su mano sobre la cosa, con estos hechos se daba la -
objetividad de la posesión. Savigny por su parte nos di-
ce que el corpus se obtenía si el poseedor podía dispo-
ner del bien y no por tener contacto con el mismo. - -
Ihering nos dice que la posesión se originaba si la co-
sa poseída se sometía a las condiciones que requería el
Derecho de Propiedad.

El Animus es el elemento subjetivo que se debe dar
en el poseedor con la intención de someter el bien al -
ejercicio de la Propiedad. Savigny nos dice que el Ani-
mus es la voluntad que debe tener el poseedor de tratar
a la cosa como propia. Ihering rebate esta opinión di-
ciendo que tal prueba resultaría complicada por lo que
este tratadista opina que el animus se daba a criterio
del legislador que podía reemplazar a el Animus Possi-
dendi como elemento subjetivo en la posesión, la cual -
debía ejercerse personalmente por lo que resultó imposi-
ble hacerlo por medio de representantes, pero el Dere-
cho Justiniano, permitió esta representación, siempre y

(44) Peña y Argüello. Op. cit. p. 84.

que se ratificara la voluntad del adquirente.

La Posesión que se aplicaba sobre el bien para dar derecho a la Usucapio tendría que ir acompañada con el Animus Domini, elemento indispensable en la posesión, sin el cual no podría llegarse a adquirir por este medio, requisito que empezó a ser necesario desde la época clásica, ya que anteriormente bastaba con que al poseer el bien no se estuvieran lesionando bienes ajenos, reduciéndose a pensar que la cosa no se hubiera obtenido por el robo o el rapto, posteriormente se necesitó en la posesión la calidad de conducirse como dueño para que el bien pasara a ser propiedad del poseedor, pues este era el objeto de estar poseyendo con el Animus Domini y por largo tiempo.

Por tanto la Ley niega la posesión para aquellos que tienen únicamente la detentación del bien, para los cuales Savigny opina que se trataba de una posesión derivada o delegada imposible de concederle protección posesoria y mucho menos el derecho a Usucapir que se dió entre los arrendadores, comodatarios, depositarios y usufructuarios, en los cuales existía el corpus pero no el animus en su posesión, por estar ejercitando ésta por el mismo propietario o por el poseedor verdadero.

En la época clásica se hace referencia a diferentes tipos de posesión clasificándose en Possessio Ad Usucapionem y Possessio Ad Interdicta.

La Possessio Ad Usucapionem fué aquella que se requirió para la adquisición de la Propiedad por medio de la Usucapio, por considerarse esta posesión como la más auténtica pues en ella se encontró la buena fé y -

el justo título y en donde el transcurso del tiempo fué definitivo.

La Possessio Ad Interdicta fué aquella en la que se concedieron los interdictos posesorios, esta protección de la posesión se daba aún cuando hubiera mala fé en la misma, sin que se pudieran producir las adquisiciones de la Propiedad. (45)

José A. Ramos nos dice que la posesión en Roma se dividió en Possessio Civilis, Possessio Ab Interdicta y en Possessio Naturalis.

La Possessio Civiles, fué requerida para otorgar la Usucapio pues resultó ser la de mayor seguridad jurídica, por tener los elementos de Buena Fé y Justo Título. Fué una posesión en la que se experimentaba un señorío de hecho, la cual quedaba protegida por los interdictos.

La Possessio Ab Interdicta denominada también Possessio simplemente, era protegida también por los interdictos.

La Possessio Naturalis, se denominaba también Possessio Corpore, Detinere, Tenere, representada por la detentación de la cosa en la cual no aparecían medidas judiciales que la protegieran. (46)

Para Savigny la Posesión Civil quedó comprendida en la Possessio Ad Usucapionem y la Possessio Naturalis en la Possessio Ad Interdicta.

(45) Peña y Argüello. ob. cit. p. 45.

(46) J. Arias Ramos. 7a. Edición. p. 269.

Bonfante nos dice que la *Possessio Naturalis*, - consistió en la detentación del bien sin *Animus Possidendi*, privado de tutela posesoria, ésta se consideró - inferior a una simple posesión.(47)

La *Possessio Civilis*, fué aquella que estuvo pro vista de una justa causa a la que se concedió la Acción Publiciana, que también favorecía a la Propiedad Bonitaria y a la Propiedad Provincial.

La época Romana admite la posesión diferenciando la de la Propiedad y aplicándole un trato especial, - pues reconocía en la posesión el Señorío de Hecho o poder de disponibilidad con diferentes requisitos a cumplir si se pretendía llegar a Usucapir, siendo estos requisitos el de conducirse como dueño (*animus dominii*), - el transcurso del tiempo, la buena fé, el justo título y que el bien estuviera en el comercio, quedando estos requisitos vinculados todos a la posesión.

Tratadistas jurídicos rebaten la idea de si la - posesión se consideraba una situación de Derecho.

Para Savigny la posesión es considerada como un Hecho teoría que este autor ha dejado sentir al considerar que la posesión por su propia naturaleza es un Hecho, aún cuando por sus defectos y consecuencias produzcan un Derecho.

Para Inhering, la naturaleza de la Posesión se - fundaba en un Derecho, por existir en la misma intereses jurídicos protegidos por la Ley o la costumbre y - desde el momento en que la Ley la proteja nos encontra

(47) Pedro Bonfante. Op. cit. p. 361.

mos ante una situación de Derecho teniendo como trascendencia al Derecho de Propiedad que se manifiesta a través de la Posesión. .

Con la acción de la posesión y cumplidos los requisitos señalados en la Legislación, el poseedor se convertía en auténtico propietario con todos los derechos y obligaciones que se instituyen al que tiene el bien Erga Omnes.

A la Posesión se le conceden medios de defensa llamados interdictos entre los más importantes están el Interdicto de Recuperar la Posesión (Recuperandae Possessionis) y el Interdicto de retener la Posesión (Retin-dae Possessionis).

El primero como su nombre lo dice, fué aquel que permitió al poseedor recobrar su posesión perdida, dándose esta abstención por actos de violencia o por que se negaba la restitución de la posesión por quien tenía la obligación de devolverla o si la privación de la misma hubiera sido maliciosamente. Estos interdictos podían aplicarse según la circunstancia que se hubiera dado, Nec Vi, si hubiera existido violencia, Nec Clam, por la clandestinidad y Nec Precario por haber dado la posesión con la intención de posteriormente recuperarla.

Los Interdictos de retener la Posesión tenían el efecto de mantener en posesión de la cosa a una de las partes prohibiendo al adversario todo tipo de perturbación en el ejercicio de la misma. Si se trataba sobre posesión de inmuebles se invocaba la Uti Possidetis, si eran muebles se solicitaba el interdicto Utrubi.

Aparecen posteriormente dos interdictos más, los que duraron muy poco en la práctica viendo pronto su desaparición éstos fueron: El Interdicto Adiescipendae - Possessionis que tenía por objeto otorgar la posesión de la misma, a través del Quorum Bonnorum, Quorum Legarorum, Silviano y Possessorium específicamente.

El Interdictum Tan Adiescipendae Quam Recuperandae Possessionis, se invocó para solicitar derechos absolutos mediante tres formas que fueron: Quam Fundur, - Quam Hereditatem y Quam Usufructum. (48)

No obstante la gran evolución que ha venido presentando el Derecho, se han conservado algunos preceptos en la posesión por considerar que dentro de la misma, éstos trascienden en forma positiva, para nuestra actual legislación entre los que se encuentra lo establecido en el artículo 826, al decir que solo el bien que se posee en concepto de dueño puede dar la Prescripción. Este Animus Domini que debe tener la posesión originaria pues jamás lo podría tener la posesión derivada, ya que los que tienen el bien bajo esta forma, únicamente se encuentran en plan de detentadores de la misma y jamás podrían tener la posesión para poder adquirir el bien por medio de la Prescripción, este es el caso de los arrendatarios, depositarios o comodatarios, para los que al respecto la Suprema Corte de Justicia ha dictado Ejecutoria: "...solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la Prescripción, se dispone que los bienes inmuebles se prescriben en diez años cuando se posean en concepto de propietario, con justo título, con buena fé, pacífica, continua y públicamente. Es -

(48) Peña y Argüello. op. cit. p. 59 y 60.

justo que mientras no se compruebe ese justo título, la posesión en ninguna forma puede ser apta para Prescribir....."49).

EL TIEMPO ESTIPULADO POR LA LEY.

El tiempo establecido en la Ley fué y sigue siendo uno de los elementos primordiales para que se dé la Usucapio, dentro del plazo se llevó una correlación con la posesión del bien, estableciéndose ambos requisitos con el objeto de dar oportunidad a que el propietario que habiendo descuidado por su negligencia los derechos sobre su propiedad ante aquellos que estaban en posesión de la misma, y ante quienes corría el riesgo de perder lo que era suyo, así pudiéndose percatar de este hecho podía ejercer la actividad procesal para reivindicar el bien.

El tiempo establecido por la Ley ha tenido variaciones a través de las diferentes épocas que lo han venido aplicando.

Encontramos que la época de las XII Tablas fué la cuna de la Usucapio, en donde se estableció que el plazo que había de transcurrir para que los bienes pasaran a ser propiedad del poseedor, sería el de un año para los muebles al igual que para todos los bienes que provenían de una herencia (Pro Herede), el plazo para los inmuebles sería de dos años.

(49) Rafael Rojina Villegas. Derecho Civil Mexicano. Derechos Reales y Posesión. Tomo III. Volumen II. 3a. Edición. Antigua Librería Robredo. México, 1954. - p. 648.

En la época de Justiniano con la desaparición de las diferencias que anteriormente habían existido entre los fundos itálicos y los fundos provinciales, se llevan también a cabo modificaciones en los plazos para Usucapir, imponiendo el cómputo de tres años para los bienes muebles y para los inmuebles de diez años entre presentes, y veinte entre ausentes, esto último era si el propietario no vivía en la misma provincia.

Para designar esta forma de adquirir la Propiedad, la Ley Romana se vale de las palabras Usus y Auctoritas, que indican que el plazo prescrito por la Ley tiene por objeto añadir al simple hecho de la posesión (usus), la protección legal concedida al propietario (Auctoritas).(50)

Fué indispensable que la posesión que se hacía del bien fuera continua clasificándose a la interrupción de la posesión en Natural y Civil, la primera consistió en la pérdida efectiva del contrato o posesión del bien contra la voluntad del poseedor que en materia de bienes muebles, lo llevaba a la pérdida inmediata del derecho a adquirir la propiedad del bien; la interrupción civil es la acción que se concede al propietario para reivindicar el bien, entablada contra el poseedor ante la autoridad judicial, en los bienes inmuebles la pérdida de la posesión surtía sus efectos cuando hubiera transcurrido un año sin que el poseedor hubiera hecho uso de las acciones posesorias que le concedía la Ley, en las cuales si salía triunfante su posesión se retrotraía, considerando que la misma nunca había desaparecido.(51)

(50) Peña y Argüello. op. cit. p. 85.

(51) Henry, León y Jean Mazeud. Lecciones de Derecho Civil. Volumen IV. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1960. p. 202.

Dentro de la forma de contar el tiempo para que la Usucapio se diera, surge la figura jurídica de la Successio in Possessionem o Accessio Possessio, que establecía que no era indispensable que el supuesto poseedor hubiese conservado durante todo el tiempo el bien, permitiéndose agregar a su posesión la de su causante. No sucedía así cuando al contrario, se daba el caso en que se tenía la posesión y se celebraba con posterioridad algún contrato, el cual lo privaría de la misma, sucediendo que el que antes era poseedor pasara a ser mero detentador del bien, deteniéndose en ese momento el curso de la posesión, pues se requería que ésta fuera plena, conservándola con el ánimo de ser propietario y no mero usufructuario.

El plazo que varió en las diferentes legislaciones tuvo que haberse observado estrictamente, ya que una vez cumplido éste, el mancipio accipiens carecía de la actio auctoritas para ejercer su derecho, con lo cual se veía privado de la cosa, esto fué lo que significaba lo establecido en las XII Tablas "Usus auctoritas fundi biennium, citerarum rerum annus esto." (52)

Siendo indispensable el transcurso del tiempo para que un bien que se había transmitido con vicios, ya de fondo o de forma pasara a ser propiedad del poseedor se determinó que "El que hubiera recibido la cosa no adquiriría el dominio sobre la misma inmediatamente, pero sí la poseía durante el tiempo indicado y con las demás condiciones legales su posesión (Usus), se transformaba en dominio (Usus, Capere, Usucapio)." (53)

(52) J. Arias Ramos. Volumen I y II. op. cit. p. 256

(53) J. Arias Ramos op. cit. p. 256.

En contra de la Usucapio se concede como ya dijimos antes la acción denominada Reivindicatio la cual se daba contra el poseedor que pretendía que la cosa pasara a su propiedad y contra aquel detentador que carecía de la posesión concediéndole al poseedor auténtico la posibilidad de demandar la Reivindicatio, surgiendo una hipótesis establecida por Justiniano en el sentido de "El que tiene en su poder la cosa puede no obstante actuar como demandante".(54) Concediendo el Corpus Iuris esta acción a los dos supuestos sujetos.

El plazo que debió transcurrir dependiendo de la forma en que se había adquirido la posesión o sea que dentro de las diversas situaciones que se presentaban, la Usucapio empezaba a determinarse en el momento en que se convertía en poseedor, la posesión del bien se determinó si éste había sido adquirido con violencia, el cómputo del tiempo empezaría a contarse hasta que la violencia hubiere cesado, de lo contrario no era posible que la Usucapio se diera.

El Derecho Francés al referirse al transcurso del tiempo en que debía poseerse el bien para que la Usucapio se diera, se muestra riguroso contra el poseedor de mala fé, al que impone un plazo mayor, que sería de treinta años, así concede al propietario la oportunidad de poder reivindicar el bien en cuestión, imponiendo este plazo tanto a los bienes muebles como a los inmuebles. En la posesión de buena fé, con respecto a los bienes inmuebles el plazo resultó más complaciente al decir que se podía Usucapir en un plazo de diez a veinte años, esto dependía si el propietario

(54) J. Arias Ramos. 7a. Edición p. 256.

se encontraba en la misma jurisdicción que el bien en cuestión, dando así oportunidad al propietario a trasladarse a donde se encontraban sus derechos, esto actualmente ya no es común por la facilidad que prestan los diversos medios de comunicación para trasladarse de un lugar a otro.

Para los bienes muebles poseidos de buena fé, el artículo 2279 del ordenamiento francés establece que el bien se adquiere inmediatamente y esta situación no se enfoca totalmente a la Usucapio, ya que para que se de es necesaria la posesión del bien por cierto tiempo.

El plazo se calculaba por días y no por horas, estableciendo que la cuenta de los años se hacía por la cantidad de ellos, sin tomar en cuenta los días que contuviera cada mes.

Se permitió asimismo la unión de las posesiones, ya que de lo contrario la Usucapio hubiera aparecido raramente, el artículo 2225 de la Legislación Francesa estableció que "El poseedor actual puede unir a su propia posesión la de su causante".(55) Por el contrario el artículo 2235 del mismo ordenamiento no autoriza la unión de las posesiones más que cuando ha habido una transmisión de la cosa de un causante a su causahabiente, si dos poseedores sucesivos carecen de vínculo de derecho las dos posesiones no se suman. Por tanto cuando se adquiere la posesión por medio de una herencia, ya en forma universal o en forma particular (legado); la unión de las posesiones del causante y la de su causahabiente puede unirse, pues este último toma el lugar

(55) Henri, León y Jean Mazeud. Op. cit. p. 200.

del de cujus, por lo que el plazo para que la Usucapio se establecía dependiendo de la buena o mala fé que el de cujus hubiera tenido en su posesión.

El cómputo del tiempo variaba cuando las posesiones eran de diferentes calidades una de buena fé y otra de mala fé, el poseedor de buena fé puede completar el de la posesión de mala fé, por el contrario la posesión de mala fé no puede tomarse en cuenta en el cálculo de la Usucapio Decenal.

La suspensión de la posesión, por quiénes portan derechos condicionales o a término según la Corte de Cesación, no permite al titular de estos derechos comparecer en juicio para solicitar la interrupción de la Usucapio. (56)

Con la evolución que el Derecho ha tenido y como base a controversias se ha dictado Jurisprudencia al respecto de la Usucapio actualmente Prescripción Adquisitiva, la primera ejecutoria nos dice "El único que tiene derecho de hacer valer la Prescripción es el que tiene la posesión de la cosa y no quién deduzca acciones contra el poseedor distintas de la posesión. Otra ejecutoria de la Corte nos dice "Para que la posesión del bien diera derecho a adquirir por prescripción, es preciso que se haya comenzado a poseer en nombre propio, con buena fé y justo título. (57)

Nuestro actual Código Civil estableció que el plazo para que se diera la Usucapio o la Prescripción

(56) Henri, León y Jean Mazeud. Op. cit. p. 202.

(57) Salvador Chávez Hayhoe. Prontuario de Ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia. Tomo XI. México 1937. P. 128. T XXII.

Adquisitiva, tendría un promedio de cinco a diez años, - en el primer supuesto se adquiriría el bien si, se habían observado todos los requisitos establecidos en la Ley y si el bien había sido inscrito en el Registro Público - de la Propiedad, el supuesto de diez años se daba cuando hubiera existido la mala fé en la posesión, esto según el artículo 1152 fracción I, II, III del Código Civil - vigente. Así mismo el artículo 1153 del mismo ordena - miento establece que los bienes muebles prescriben en - tres años, siempre y cuando se hayan obtenido con bue - na fé. Por otro lado el artículo 1154, instituye que si el bien es adquirido con violencia el plazo para ad - quirir será de diez años para los inmuebles y de cinco - para los bienes muebles contados desde que cese la vio - lencia.(58)

JUSTO TITULO.

En la Legislación antigua Romana bastó para configurar el Derecho a la Usucapio que el pretendido Usucapiente, se hubiera apoderado del bien y que éste hiciera uso del mismo, dando origen a atropellos e injusticias en el patrimonio del verdadero propietario, pues se corría el riesgo de llegar a adquirir bienes robados o con una situación jurídica dudosa, por lo que los legisladores de la época se vieron en la necesidad de ser más estrictos en la solicitud de requisitos para que se configurara el derecho a Usucapir.

(58) Código Civil para el Distrito Federal. 1982.

En la época de las XII Tablas se legisló en contra de los bienes que habían sido robados o adquiridos con violencia los cuales no pudieron producir la Usucapio, cuando se transmitían a terceros de buena fé. (59)

Con los alcances del Derecho se adquieren medidas estrictas en cuanto a la forma en que debería presentarse la posesión del bien y bajo qué circunstancias se estaba poseyendo.

Pero la legislación Romana no dió una definición de lo que fué el Justo Título, concretándose a nombrar los diferentes actos bajo los cuales se estaba poseyendo el bien, esto consistió en nombrar los diferentes actos mediante los cuales había nacido la posesión anteponiendo la partícula PRO, acompañada del acto celebrado, por ejemplo se dió la Pro Dote, Pro Legado, Pro Emptore, Pro Soluta y hasta la Pro Herede, se permitió introducirla en esta clasificación dado que éste, estuvo sujeta a muchas controversias y vacilaciones de las cuales hablaremos más adelante. Estas formas de transmisión daban al adquirente la posesión del bien, más no la propiedad del mismo, por haberlas transmitido una persona que no era el dueño de las mismas, pero que para los Romanos bastó esta adquisición para tomarlas como Justo Título.

El Derecho Francés estableció que los efectos del Justo Título, serían la transmisión de la Propiedad u otro derecho real y que en la Usucapio o prescripción adquisitiva éste no cumple esa función, ya que resulta un acto ineficaz, que de no ser así se hubiera convirti

(59) Peña y Argüello Op. cit. p. 87.

do esa transmisión en propiedad, para lo que no sería - ya necesario invocar a la Usucapio, por tanto los legis- ladores franceses no están de acuerdo con la denomina- ción de "Justo Título", por no cumplir lo que la pala- bra encierra.

El Justo Título tenía que descansar sobre una ba- se cierta, era considerado el elemento objetivo de la - Usucapio, el cual desde la época clásica se requirió - que debería venir acompañado del animus domini, carac- terística esencial en el Justo Título, pues solo así se podía impugnar este derecho.

La posesión tuvo como base al Justo Título, cla- sificándose esta adquisición en originaria y derivada o precaria, comprendiendo la primera los actos, tales co- mo la compraventa, la donación, la permuta, etc., adqui- siciones que permitieron la Usucapio requiriéndose tam- bién los demás requisitos para constituirla, no obstan- te que ésta estuviera viciada, esos vicios podían desa- parecer. La posesión derivada o precaria no permitió la Usucapio por considerar que esta forma de adquisición - no se obtenía a Título de dueño, el artículo 827 del - actual Código Civil, nos dice que la posesión del bien - seguirá disfrutándose bajo el concepto por el cual se - adquirió y que el cambio de la misma se deberá demos- - trar, por tanto es solo el propietario quién podría - otorgar ese cambio, contando el tiempo para la Usucapio o Prescripción a partir de ese cambio, un título deriva- do o precario nacía si el bien había sido transmitido - a título de arrendatario, depositario, o prendario, que dando limitado el adquirente a tener la detentación del bien, por lo cual no tenía derecho a invocar la Usuca- pio o Prescripción.

Con el avance del Derecho, el Justo Título quedó enfocado a circunstancias diferentes, nuestra legislación anterior habla del Título Objetivamente válido y el Título Subjetivamente válido.

El Título objetivamente válido "es quél que reúne todos los requisitos que el Derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo", este título que pudo haber tenido un vicio en su origen por lo que no pudo haber cumplido su cometido, ya que si es lo suficientemente objetivo y válido, se partiría de la hipótesis de que la propiedad se obtuvo válidamente conforme a Derecho, por lo que el vicio que se presentaba en esta clase de Título, no fué fácil de comprobar, pues la retroactividad de la posesión a la que se quería llegar resultaba sumamente compleja, por el reconocimiento que se tuvo que hacer de la vinculación de los títulos, siendo la imposibilidad en la comprobación de los anteriores títulos uno de los motivos por los que tuvo que surgir una figura jurídica que viniera a corregir estas circunstancias.

El Justo Título también podía provenir de un no dueño (a non dominii) o sea era un título subjetivo, lo que indicaba que éste había nacido de la creencia del adquirente, pero que en la realidad el título no existió para el cual la Ley se pidió que se tuviera la posesión con ánimo de dueño, en donde a criterio del juez el error de hecho debía estar fundado, lo que quería de cir, que este error se hubiera podido presentar en cualquier persona dadas las apariencias, con lo que se originaba el Título Putativo, en nuestra actual legislación a diferencia de la anterior que únicamente admitió el error de derecho, pudo admitir tanto el error de hecho como el derecho, siempre y cuando éste último estuvie

ra plenamente fundado, el error de derecho se presentaba cuando no se cumplían las formalidades de la transmisión, el cual podía quedar subsanado siempre y cuando se basara en una creencia fundada, para que sirva como título en la prescripción y que el poseedor del mismo tuviera el Animus Domini, un ejemplo clásico del Título Subjetivamente válido, es el caso de las herencias, cuando un testamento hubiera sido revocado o cuando se hubiere declarado nulo y el heredero que sería heredero aparente lo hubiera ignorado, su título por medio del cual había adquirido quedaba debidamente fundado. Así mismo aquel que poseía un título subjetivo, que estaba adolecido de algún vicio tendría que desconocer esta circunstancia de su posesión, pues de lo contrario se estaba en presencia de la posesión con mala fé, que traía como consecuencia que la Usucapio o prescripción se otorgaran en un plazo mayor, la buena fé en la posesión se presumía siempre y era a la parte contraria a la que correspondía desvirtuarla.

Una tercera circunstancia que se podía presentar en el Justo Título y que únicamente se llevó a cabo en nuestra legislación vigente, fué la falta de título para entrar a poseer, esta posesión nacía de un hecho ilícito, que fué una posesión de mala fé, en estos casos la Usucapio no podía empezar hasta que no se hubiera purgado el delito existente o la pena se hubiera cumplido o extinguido, la posesión en el adquirente tenía que aparecer con el Animus Domini, requisito indispensable en el Justo Título.

Todo Justo Título debió revestir el animus domini, requerido para producirse la Usucapio o la actualmente llamada Prescripción adquisitiva.

La mayoría de autores jurídicos coincidieron en el concepto que se dió del Justo Título, Bonfante nos dice que éste es la relación que se tiene con el poseedor precedente que demuestra positivamente la ausencia de lesión ajena en la toma de posesión y que sería en sí misma apta para justificar la adquisición del dominio.(60)

En todo Justo Título se requirió de un elemento intrínseco para que se produjera la Usucapio o la actualmente llamada Prescripción adquisitiva este fué el llamado Animus Domini, cualidad de la que ningún título pudo prescindir siendo esta cualidad requerida desde la época clásica, en donde la denominación de Justo Título cambió al ser aplicada a la prescripción adquisitiva, denominación que fué reemplazada por lo que establece nuestra legislación de establecer que solo la posesión que se adquiere y disfruta en Concepto de Dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.(61)

LA BUENA FE.

El elemento subjetivo en la posesión para que se dé la Usucapio, consistió en la Buena Fé (Bona Fides), elemento psicológico considerado entre los Romanos, como integrante de los requisitos que tendría que portar aquel poseedor que tuviera la intención de llegar a adquirir el bien, por el transcurso del tiempo. Bonfante nos dice que la Buena Fé, no es otra cosa sino comportarse como persona honrada en la toma de Posesión.

(60) Pedro Bonfante. Op. cit. p. 290.

(61) Código Civil. Op. cit. Art. 826.

A la Buena Fé, se considera como la "Conciencia tal de no obrar contra las leyes y de no cometer efectivamente una lesión intrínseca en perjuicio del legítimo poseedor al gozar de la cosa ajena como dueño".(62)

Justiniano la definió como la buena fé que debería tener el poseedor y se trata de una creencia o sea un requisito de carácter psicológico.(63)

La Buena Fé se clasifica según los textos de la Epoca Romana en dos categorías; una general y otra limitada. La primera existe cuando el poseedor trata la cosa como propia sin la intención de perjudicar al propietario, quien tiene esta forma en su posesión puede hacer uso del bien para transmitirlo por cualquier título consumirlo y hasta adquirir los frutos de éste. En el sentido limitado, por su parte, se dice que hay posesión de buena fé, si se reúnen en sí, todos los requisitos para producir la Usucapio, esto significa que no solamente se requiere de buena fé, sino que será necesario la causa justificativa de la adquisición (iusta causa possedendi) y la ausencia de vicios en el objeto (64).

En la primera de ellas no se dió una acción como defensa en su posesión, por considerar que no se trataba de un derecho, a favor del poseedor. La segunda tiene como acción para su defensa la acción Publiciana que se le otorgaba al poseedor en contra del propietario que pretendiera desposeerlo de la cosa.

(62) Peña Argüello. p. 87.

(63) Pedro Bonfante. Instituciones de Derecho Romano. Publicaciones del Instituto Cristóforo Colombo de Roma. 3a. Edición. P. 325 y 326.

(64) Ibid. P. 326.

Con la Buena Fé se daba el error que era el llamado título putativo por la creencia que tenía el adquirente en que el bien se había obtenido del verdadero propietario o por un representante del mismo, esto no significaba que el adquirente desconociera completamente la situación jurídica que guardaba la cosa, pues bastó que el futuro poseedor estuviera conciente que no se lesionaba el interés del tercero.

Así mismo entre los Sabinianos y Proculyanos surgen controversias para establecer cuando debía darse la Buena Fé, para adquirir. Los primeros opinaron que la Buena Fé debería existir en todo momento (Buena Fé perpetua) en que la cosa se estuviera poseyendo. Esta opinión fué la norma del Derecho Justiniano.

Entre los jurisconsultos de la época de Justiniano que apoyaron la posesión revestida con la Buena Fé, se encuentra Ulpiano que expresaba "La buena fé era solo necesaria al comienzo de la entrega" (Buena Fé inicial). Justiniano por su parte favorece las adquisiciones a título oneroso, admitiendo que en éstas, bastaba que se tuviera Buena Fé al inicio de la posesión y al momento en que la Usucapio hubiere comenzado. (66)

La posesión que se hizo de Buena Fé, no podía ser interrumpida ni afectada si con posterioridad sobrevinieran circunstancias que produjeran la posesión de mala fé.

En las cosas ajenas que hubieran sido adquiridas

(65) Peña y Argüello. Pág. 88.

(66) Di Prieto Pág. 214. Manual de Derecho Romano.

con Buena Fé, si pudo darse la Usucapio, ya que al existir Buena Fé en la adquisición se entendía que existía el justo título que daba entrada a la posesión con causa justificada, por lo cual se aprecia la confusión - que hubo entre el justo título y la buena fé, pero no obstante que hubiera habido Buena Fé en una adquisición y que el bien en cuestión hubiera sido robado o adquirido con violencia no pudo darse la adquisición por Usucapio.

En la Usucapio Pro Herede, figura que se dió en la época clásica no se requería necesariamente la Buena Fé para adquirir, pero a medida que se fué poniendo en práctica este hecho resultó indispensable que se diera la Buena Fé en la Usucapio Pro Herede.

El Derecho Francés en su artículo 1153.2 nos habla de la preferencia que tenía el poseedor que portaba la buena fé, indicando que no obstante que el bien hubiere sido transmitido y apareciera un tercero al que también se le hubiere enajenado dicho bien, siempre y que este tercero hubiera adquirido con buena fé, a él pertenecía la cosa.

Por lo tanto la buena fé es un requisito importante en la adquisición del bien y el sujeto que adquiere con este elemento puede pedir del enajenante en caso de discrepancia, el resarcimiento por el daño causado.

En el Código vigente queda de manifiesto que la ausencia de la Buena Fé, no es un obstáculo para la adquisición de un bien, pues no se considera a la buena fé como una cualidad de la posesión, ni la mala fé como un defecto o vicio de la misma, a lo más que se llega -

con la presencia o ausencia de la misma es aumentar o disminuir el tiempo para la adquisición, por ejemplo para los inmuebles si son adquiridos con buena fé el plazo será de cinco años, sin son de mala fé el plazo se duplicará a diez años.

En el mismo ordenamiento se clasifica a la posesión en dos categorías: originaria y derivada y por tanto la buena fé debe emplearse en función de las mismas, es decir del animus domini y en virtud del título bajo el cual se entre a poseer. Por consiguiente en función de la primera significará en tener el título ya objetiva o subjetivamente válido para adquirir el dominio y en relación a la segunda consistirá en el derecho a adquirir los frutos teniendo título suficiente para usar y gozar del bien.

Así mismo, en la posesión la buena fé deberá ser permanente para que el adquirente pueda poseer la cosa en un plazo corto, pues de lo contrario para adquirir el bien sabiendo en cualquier momento que la cosa esté afectada por algún vicio, en ese momento comienza la mala fé y el adquirente se verá obligado a cumplir el plazo más largo. Al igual que cuando se adquiera un bien en donde haya habido violencia o que la posesión haya sido delictiva, el plazo necesario empezará a contarse cuando las mismas desaparezcan o quede modificada la situación jurídica del bien.

Si hay interrupción en la posesión derivada de buena fé los frutos adquiridos deberán ser reintegrados totalmente desde el momento en que se dió la interrupción.

RES HABILIS.

Para llegar a Usucapir los bienes, los juriscultos Romanos presentaron gran número de limitaciones sobre aquéllos bienes que fueron considerados para producir el Dominium por medio de la Usucapio, más que nada el imperio Romano se concretó a exponer diferentes prohibiciones a las cosas que no podían llegar a transmitirse.

Durante la época clásica estas prohibiciones consistieron en la Res Extra Commercium, que fueron las cosas no susceptibles de apropiación privada por disposiciones del Imperio, estos bienes abarcaron las Res Humani Iuris y las Res Divini Iuris, cosas que no podían pasar al patrimonio de los particulares "Nullium In Bonis".(67)

Las Res Humani Iuris, eran bienes sobre los cuales podían hacer uso de ellos los ciudadanos, entre éstos se encontraban los bienes del pueblo (res publicae) las cosas no susceptibles de apropiación individual (res communes omnium), y las cosas reservadas para la comunidad (res universitatis).

Las Res Divini Iuris, bienes que fueron consagrados a los Dioses o divinidades romanas, entre los que aparecen los sepulcros y objetos sepultados (Res religiosae), los muros, puertas, linderos y campos de la ciudad (Res Sanctae) y los mismos bienes dedicados a la divinidad (Res Divini Iuris).

(67) Peña y Argüello. Op. cit. P.

Entre las Res Habilis se encuentran las Res Mancipi, que fué una clasificación de la época clásica, - comprendían los bienes más importantes para los romanos dada la actividad a la que estaban dedicados, que fué - netamente agrícola, los bienes Res Mancipi fueron los - utensilios de trabajo, los animales de carga, los esclavos y servidumbres rústicas y sobre estos bienes se podía invocar la Usucapio.

Los Res Nec Mancipi, eran las cosas que no estaban en el comercio y por tanto no se consideraron Res - Habilis, Cicerón no las toma como objeto del Dominium - Ex Iure Quiritium.

Los bienes Mancipi eran transmitidos a través de la Mancipatio o de la In Iure Cessio, estos bienes tenían que ser enajenados por quien tenía derecho a ello, si la transmisión era realizada por otro medio o sin - las formalidades requeridas, se enajenaba solamente la - posesión que debía ser prolongada para convertirse en - auténtica propiedad, un caso que se presentaba con frecuencia en las transmisiones Res Mancipi en las cuales - debía invocarse a la Usucapio fué la enajenación que se llevaba a cabo, por una mujer o un pupilo sin la autorización del tutor, éste debía autorizar la enajenación - siempre y cuando no fuera agnati o gentil, de lo contrario la transmisión que se hacía era la de posesión y no la de la propiedad.

Las Res Habilis nombre que se le dió a la cosas - In Commercium, fue otro elemento importante para configurar a la Usucapio, conforme a las disposiciones otorgadas por los romanos no fué permitido este derecho si - el bien había sido robado (res furtivae) instituido - por la Lex Atinia o adquirido con violencia (res vi po-

ssessae) instituido por la Lex Iulia et Titia, quedando estas disposiciones consagradas en la Ley de las XII Tablas.

En la época Justiniana desaparecen completamente todas las diferencias entre los bienes Mancipi y Nec Mancipi, concediéndoles a estos los mismos derechos y aplicándoles las mismas restricciones para transmitirse.

Otras prohibiciones que se dieron para adquirir bienes a través de cualquier medio y que lógicamente afectaron a la Usucapio fueron los bienes del Estado, los fundos provinciales los transmitidos de mala fé, las fundaciones pías y la cosas dotales y los inmuebles de la iglesia.

Los bienes del Estado los constituyeron las tierras de los vencidos a los que se les extraía un tercio de su territorio para fincar el ager publicus, estas tierra eran rentadas u otorgada con libre disfrute a cambio del pago de un vectigal (68), bienes en los que únicamente tenía derecho el Estado.

Así mismo los Fondos Provinciales quedaron desplazados para producir la Usucapio, ya que sobre éstos no se permitió ninguna clase de Dominium, los magistrados provinciales conceden a estos fundos derechos análogos a los que proporcionaba la Usucapio, derechos que en la época romana se consideraron como una excepción, denominada Exceptio Longii Temporis que producía los efectos de la Usucapio, esta excepción se aplicaba contra

(68) Pietro de Francisci . Op. cit. 163.

aquel que quería invocar la Reivindicatio sobre la propiedad provincial. Con las reformas de Justiniano quedan también abolidas las diferencias que se marcaron en entre los Fundos Itálicos y los Fundos Provinciales, concediéndose la Usucapio para toda clase de fundos dándose ésta a los diez y veinte años según se tratara de bienes que se encontraran o no en la misma provincia. -
(69)

La clasificación que se da de las Res Habilis en entre bienes muebles e inmuebles y que es aplicada hasta nuestros días, se piensa que nació a partir de la época Justiniana ya que a partir de entonces se estableció que las cosas muebles adquiridas en un plazo de tres años y los inmuebles por diez o veinte años podían llegar a Usucapirse.

A los bienes inmuebles se les calificó en la época romana antigua, según la importancia que a ellos conferían; los bienes inmuebles o heredades se dividieron en dos, los que eran considerados por su durabilidad y rendimiento de toda clase de frutos, bienes importantes para constituir un elemento sólido de las fortunas. La otra clase de inmuebles a los que atribuían menor importancia fueron las granjas, establos y árboles no frutales.

Los bienes muebles o también llamados Cateux, fueron aquellos que por su naturaleza eran movibles y que por disposición de la Ley se consideraron inmuebles.

(69) J. Arias Ramos. Op. cit. P. 258.

En nuestra legislación vigente se establece que serán bienes susceptibles de apropiación, todas aquellas cosas que estén en el comercio y que no se encuentren excluidas por su naturaleza o por alguna disposición de la Ley. El artículo 749 del Código Civil manifiesta que; "Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente y por disposición de la Ley las que de ella declara irreductibles a propiedad particular".(70)

(70) Código Civil para el Distrito Federal.

C A P I T U L O I V

EXCEPCIONES EN QUE SE PUEDE ADQUIRIR LA PROPIEDAD POR
USUCAPIO SIN ALGUNOS ELEMENTOS FIJADOS POR LA LEY.

- a) Pro Herede (Sucesión).
- b) Usureceptio (Readquisición).
- c) Longuissima Temporis Prescriptio.

CAPITULO IV

EXCEPCIONES EN QUE SE PUEDE ADQUIRIR LA PROPIEDAD POR -
USUCAPIO SIN ALGUNOS ELEMENTOS FIJADOS POR LA LEY.

PRO HEREDE (SUCESSION)

La Usucapio Pro Herede fué un caso especialísimo de adquirir los bienes a través del tiempo, esta Usucapio se originaba cuando mediaba el título Pro Herede, - institución que nace en la época clásica y que es dada a conocer por Gayo. La Usucapio Pro Herede fué admitida por la Legislación Romana habiendo de por medio gran - descontento, por considerar que era una Institución injusta y ventajosa, pues la misma daba oportunidad a adquirir los bienes de una herencia aún cuando no se tuviera ningún derecho, enriqueciendo de manera ventajosa a aquél que la invocaba, por lo que se le conoció con el nombre de Usucapio Lucrativa.

La Usucapio Pro Herede se invocaba aún cuando se sabía que los bienes en cuestión eran ajenos, otorgándose se la misma cuando los bienes de una herencia quedaban sin dueño, puesto que no podían permanecer sin titular, por dos motivos que fueron de índole económico y religioso.

El primero se instituyó con el fin de dar oportunidad a los acreedores del de Cujus de tener a quién reclamar los créditos del mismo. Y el de índole religioso se dió con el fin de continuar la memoria y ritos -

religiosos del clan familiar.(71)

Para la Usucapio Pro Herede se excluyen los elementos de Buena Fé y Justo Título, prerrogativas que se conceden a esta forma de adquirir, dado que la Legislación Romana la consideró un caso verdaderamente especial, para que los bienes de la herencia no quedaran sin representación, permitiéndole al primero que se presentara a invocar la herencia, el poder llegar a adquirirla si se estaba en posesión de la misma por un plazo de un año, este corto plazo que se aplicaba a la Usucapio Pro Herede, se dió no obstante que dentro de la masa hereditaria se encontraran bienes muebles e inmuebles.

Gayo permitió la adquisición de los bienes, aún cuando versara la mala fé, concediéndole a aquél que obrara de buena fé así como al heredero verdadero, el Derecho a revocar la Usucapio de la herencia en cualquier momento.(72)

Por los beneficios que la Ley concede, el que adquiere por medio del Título Pro Herede y prestándose a situaciones arbitrarias, esta Institución va perdiendo fuerza, ya que siempre fué considerada como un despojo, a tal grado que llegó a condenarse por Marco Aurelio como un delito denominándolo Criminis Expilatae Hereditatis (crimen de despojo de la herencia). Así como Adrianus decretó, que los bienes obtenidos de la Usucapio Pro Herede podían revocarse en cualquier momento, si se presentaba alguien con mejor título para solicitar la petición de Herencia.

(71) Di Prieto y Lapieza Elli. Op. cit. P. 406.

(72) Ibid. P. 408.

La Legislación Justiniana admite por un grave error a este tipo de Usucapio, reconociendo al heredero aparente y al verdadero heredero. El verdadero heredero que fué aquel que Usucapia, los bienes que creía eran de la misma herencia, su título se equiparó con el título putativo, motivo por el cual Justiniano la admite dentro de su Legislación. El heredero aparente, que se consideró a aquel que obraba de buena fé, pero que sabía que los bienes que pretendía Usucapir eran ajenos, pues no lo ataba al de Cujus ningún lazo consanguíneo, se le denomina Usucapio Lucrativa, con la cual Justiniano nunca estuvo de acuerdo, tratándola de abolir, por lo que requirió que los elementos requeridos fueran más estrictos, eliminando todas las concesiones anteriores e imponiendo a la Usucapio, el elemento de Buena Fé, el aumento en el plazo para que se consumara la Usucapio, tratándola como una Usucapio normal, en la cual se requerían de tres, diez y veinte años según el caso, así como el riesgo a que en cualquier momento se pudiera revocar, no solamente la posesión sino hasta la misma Usucapio, y por último la prohibición de llegar a Usucapir bienes de los cuales no se hubiera tenido la posesión. (73)

La Revocación de los bienes Usucapidos Pro Herede se pudo intentar por medio de la Petición de Herencia y de la Bonorum Possessio, que se otorgaba a aquellos que la invocaran, siempre y cuando tuvieran un mejor título que el que se encontraba en la posesión de los bienes.

Tanto la Usucapio Pro Herede como la Bonorum Possessio, produjeron la posesión de los bienes heredita-

(73) Pedro Bonfante. 2a. Edición op. cit. P. 590.

rios, los cuales llegaban a otorgar la propiedad a quienes los poseían por el tiempo fijado por la Ley.

La Bonorum Possessio es una Institución de Derecho Honorario o Pretorio, su esencia fué meramente posesoria, considerada como posesión provisional, mientras se solicitaba la Petición de Herencia y ésta era otorgada, o cuando se pretendiere obtener la posesión de los bienes de la herencia, hubiere o no habido testamento, por no llevar a cabo la Petición de Herencia del Derecho Civil, que algunas veces fué un procedimiento más prolongado, ésta terminaba concediéndose la Usucapio de los bienes hereditarios, la Bonorum Possessio daba el derecho a tener la Propiedad de los bienes al haber transcurrido un año.

Tanto la Petitio Hereditatis, como la Bonorum Possessio tienen resultados análogos ya que ambos llevan al que la invoca a alguna de las dos figuras de adquisición de los bienes después de haber cumplido con la forma establecida por la Ley.

Con la Bonorum Possessio, no se adquiría el título de Heres (heredero), sino el de Loco Heredes (en lugar del heredero) ya que el Heres únicamente era otorgado por el Derecho Civil. Es por tanto admitido dentro del Derecho Honorario, aquellos actos de Derecho Civil que fueron omitidos, o no se habían tomado en cuenta u otra situación similar, pues podían recurrir a la Bonorum Possessio los que se decían herederos de acuerdo al Derecho Civil, así como otros sucesores más por lo tanto esta situación pretoria vino a ser auxiliar, correctora, coadyuvante y subordinada del Derecho Civil.

Esta Institución se concedía cuando se nombraban

herederos a través del testamento pretorio Bonorum Possessio secundum Tabulas; (de acuerdo con las tablillas) considerándolo no válido. Así como cuando el de cuius - había muerto intestado, concediendo la posesión a parientes por cognación, se trataba entonces de una Bonorum Possessio sine Tabulis (sin tablillas). Y Por último cuando el de cuius no incluyó a alguna persona en su testamento Bonorum Possessio contra Tabulas (contra tablillas).

Esta posesión pudo ser Sine Re o Cum Re, dependiendo si los bienes lograban quedarse o no en su posesión, en el caso de presentarse un interesado a la herencia con un mejor título para poseer, quedando expuesto tanto el Bonorum Possessio como el heredero Pro Herede a que en cualquier momento se revocara su posesión o bien la misma Usucapio.

Cuando el de cuius había fallecido Ab Intestato se concedió la Bonorum Possessio, según el orden establecido por el pretor, siendo éste liberi, legitimi, cognati y vir et uxor. (74)

Por tanto la posesión de los bienes hereditarios quedan tutelada por el interdicto Quorum Bonorum, que se confiere al Heredero del Derecho Civil como al poseedor de Derecho Honorario, contra el poseedor Pro Herede o contra el Pro Possessore de los bienes hereditarios, - llegando a rescindir la Usucapio, cuando se solicita la Petición de Herencia como cuando se interpone el interdicto Quorum Bonorum. (75)

(74) Di Prieto y Lapieza Elli. Op. cit. P. 401.

(75) Ibid. P. 400.

LA USURECEPTIO (READQUISICION)

Es otra forma esencial en que los bienes puedan pasar a ser Propiedad Civil (Dominium Ex Iure Quiritium) con el transcurso del tiempo a través de la Usucapio.

La Usureceptio es una Usucapio cumplida por el antiguo propietario en virtud de la cual éste, recobra por la posesión (usu recipere) una cosa que había dejado de pertenecerle.

Para que la Usureceptio pueda originarse a través de la Usucapio se requiere únicamente que el bien estuviera en posesión del interesado por el plazo de uno y dos años según el caso, por lo tanto quedan igualmente excluidos como en la Usucapio Pro Herede en que ambas figuras son casos excepcionales de Usucapio los elementos de Buena Fé y Justo Título.

La Usureceptio puede ser Ex Fiducia y Ex Prae-diatura.

La primera consistió en la enajenación de un bien, con la intención de garantizar al acreedor un pago. Se dió cuando se dejaban en manos ajenas, ya para garantizar un pago o simplemente para custodia del mismo, otorgando el propietario todos los derechos de su manejo, previo pacto llamado Pactum Fiducia, que consistía en regresar el bien cuando así lo hubieran acordado. La transmisión que hacía el deudor era únicamente de la Propiedad, conservando éste la posesión, lo que le permitía llegar a recobrar la propiedad, si su posesión se prolongaba por el tiempo fijado por la Ley, a través de la Usucapio.

El acreedor se veía afectado en su garantía si se llegaba a consumir la Usureceptio, por lo que previniendo esta situación, otorgaba al deudor el bien a título de detentador como arrendatario o posesión precaria, concediéndola exclusivamente la detentación del bien con la cual no podía llegarse a permitir la Usucapio.(76)

La transmisión que realizaba el deudor se tenía que llevar a cabo de acuerdo a la Mancipatio o a la In Iure C (Fiducie Causa).

Gayo estableció al respecto "Hoy día se puede, - aún por otras causas, usucapir a sabiendas, la cosa de otro. En efecto, aquel que por medio de la mancipatio o de la In Iure Cessio, dá en caracter de Fiducia una cosa a otro, puede Usucapir si el mismo la posee durante un año aunque se trata del suelo. Esta clase de Usucapio es llamada Usureceptio (recobrar por la posesión), - porque recobramos por la "Usucapio" aquello que nos perteneció antes".(77)

La transmisión así realizada ponía en riesgo la titularidad de la Propiedad, ya que el acreedor podía negarse a restituir el bien, aun cuando el pago hubiere sido cubierto, porque el acreedor hubiera podido vender prematuramente el bien o porque el acreedor le negara la posesión del mismo, pues el deudor no contaba de ninguna acción contra terceros adquirentes, únicamente con la acción de fiducia (actio fiducie) contra el acreedor y la misma Usureceptio.

(76) Pedro Bonfante. Op. cit. P. 452.

(77) J. Arias Ramos. 9a. Edición. Op. cit. P. 469. G.2, 59-61.

Así mismo el propietario que transmitía el bien como garantía no tenía derecho a que este bien pudiera garantizar otra deuda posterior. (78)

Establece Gayo que "Si se ha convenido fiduciarmente, ya sea con un acreedor conforme al derecho de prenda (pignus) o con un amigo, que nuestras cosas estén en seguridad de ellos, la "Usureceptio" es procedente en todos los casos, en que se haya contratado con un amigo; en cambio, si se trata de un acreedor, para que ello ocurra, deberá haberse pagado la deuda; caso contrario, no será posible salvo que el deudor no haya tomado la cosa a título de arrendamiento ni le haya rogado al acreedor poseerla a título de precario, en cuyo caso es procedente la Usucapio lucrativa. (79)

La Usureceptio Ex Prediatura, se originaba cuando se pretendía recuperar un bien que había sido entregado al Estado en garantía de una deuda. El Estado podía vender el bien por: falta de pago, más si el propietario expropiado recuperaba la posesión, ésta tenía que conservarla por el transcurso de dos años. (80)

En las Institutas se establece que "También si el Populus ha vendido una cosa sobre la cual tiene un derecho y la misma ha sido poseída por su dueño, le es concedida la Usureceptio, pero en este caso la Usureceptio de inmuebles se hace en dos años. Esto es lo que dice vulgarmente la posesión por Preadiatura, puede producir la Usureceptio ya que quien adquiere del Populus es llamado Praediator". (81)

(78) Eugéne Petit. Tratado Elemental de Derecho Romano.- Libro II. Derechos Reales. Editorial "Saturnino Calleja", S.A. Madrid. P. 297.

(79) Di Prieto y Lapieza Elli. Op. Cit. P. 103, G. 2, 60.

(80) Eugéne Petit. Op. Cit. P. 299.

(81) Di Prieto y Lapieza Elli. Op. cit. P. 103, G, 2, 61.

La Usureptio desaparece en la época Justiniana, cuando desaparecen igualmente las dos instituciones que le sirven de base.

LA PRESCRIPTIO LONGISSIMA TEMPORIS.

La prescriptio Longissima Temporis, fué una forma anómala o extraordinaria de Usucapio o Prescripción, este último nombre fué aplicado dada la época en que apareció esta figura jurídica, que fué precisamente en la época posclásica en la que el Emperador Justiniano había aceptado en su Legislación a ambas denominaciones.

Esta forma extraordinaria de Prescripción aparece en base al principio de Teodosio II, el cual estatuyó "que las acciones mueren si se deja transcurrir largo tiempo sin ejercitarlas, contando desde el momento en que se tuvo oportunidad de hacerlo".(82)

Si la posesión del bien se prolongaba por espacio de treinta o cuarenta años se otorgaba al poseedor esta Prescripción extraordinaria, que tenía como resultado conceder el dominio del bien. El plazo establecido variaba si el bien en cuestión, pertenecía a la Iglesia, al Estado a a la Piae Corpora, para los que requirió, que el tiempo fuera el mayor, de cuarenta años.

Para la Longissima Temporis, no se exigían los mismos elementos que para la Usucapio o Prescripción ordinaria, exceptuándola de ostentar Justo Título o Iusta Causa, dada la prolongada posesión que se tenía sobre

(82) J. Arias Rames; op. cit. P. 260.

el bien.

El único requisito que se consideraba indispensable para que la Longissima Temporis se otorgara, fué el elemento de Buena Fé el cual debía aparecer al principiar la posesión. Esta Prescripción es concedida como una excepción que podía oponerse contra la Reivindicación, actuando la primera en contra de la acción del demandante como excepción Extintiva, la que no pudo ser otorgada a aquél que hubiere adquirido el bien de mala fé.

El Código de Justiniano se refiere a la Prescripción Longissima Temporis, estableciendo. "Pero si alguien hubiere dejado de poseer una cosa cuyo dueño, o el que la tenía hipotecada a su favor habían sido rechazados por la excepción de treinta o cuarenta años ordenamos que el mencionado auxilio (la concesión de la acción reivindicatoria), no se preste indistintamente, sino haciendo adecuada diferenciación", de modo que si verdaderamente hubiere tenido la cosa de buena fé desde el principio puede utilizar tal auxilio, pero si la obtuvo de mala fé, sea considerado como indigno de él, de manera que el nuevo poseedor, si realmente fuese el mismo que fué dueño de la cosa en un principio, o el que la tenía hipotecada, y que fué repelido por la fuerza de la mencionada excepción, adquiera para sí la ventaja de la retención de la cosa. (83)

(83) J. Arias Ramos. Op. cit. P. 474 y 475.

C A P I T U L O V

LA USUCAPIO EN EPOCAS TRASCENDENTALES A NUESTRAS LEYES.

- a) Derecho Español.
- b) México Independiente.

CAPITULO V

LA USUCAPIO EN EPOCAS TRASCENDENTES A NUESTRAS LEYES.

DERECHO ESPAÑOL.

El Derecho Español se rigió por las disposiciones del Derecho Romano, tomando como base nuestro Derecho, aquellos preceptos que este imperio ha dejado hasta nuestros días. La Legislación Española se consideró en una época como la más adelantada y progresista de las demás naciones Europeas, decayendo su estructura jurídica y exponiendo a sus provincias a una verdadera anarquía política y legislativa.

Sus leyes y preceptos fueron adoptados por la Legislación Mexicana en la que recayeron las consecuencias inadecuadas para sus necesidades pasando a ser estas preceptos obsoletos, los cuales, sí, en una época pudieron ayudar a los problemas que se iban presentando, en otras estas disposiciones quedaron fuera a toda solución.

España fué invadida por los bárbaros, los cuales dejaron a esta cultura principios que no ayudaron en mucho a solucionar sus conflictos, sino que por el contrario hacen aún más complicada su supervivencia. Posteriormente entran los visigodos que aportan beneficios al pueblo español creando una monarquía independiente y con ella una recopilación de leyes que trajeron consigo los dos cuerpos legislativos más importantes siendo és-

tos, el Fuero Juzgo y las Siete Partidas.

Estas legislaciones dieron la pauta para la existencia de las Leyes subsecuentes, las cuales iban cambiando según se presentaban los cambios políticos y sociales en las provincias y ciudades europeas.

Las Leyes de España contemplan dentro del Derecho Civil a los Derechos Reales y éstos a la Propiedad de la cual se derivó la Prescripción a la que se consideró como una Institución complementaria de la Usucapio, la cual varió únicamente en los plazos para prescribir los bienes, en Castilla para las casas del Real Patrimonio el plazo para prescribir fué de ochenta años dentro de las Siete Partidas, que los plazos serían de cuarenta años o en cien cuando se trataban de bienes de la Iglesia de Roma, dada la influencia que ejerció el Derecho Canónico en todas sus legislaciones.

A diferencia de la Usucapio a la que también se le denominó Prescripción Adquisitiva, la simple prescripción no se consideró como un medio de adquirir, sino de extinguir los posibles derechos de los demás, y no necesitó más requisitos que el de la Buena Fé y la Posesión de treinta años.(84)

Con la evolución del Derecho en España la Prescripción llega a ser considerada una Institución autónoma y única, en la cual la posesión de los bienes o derechos llegan a protegerse, siempre y cuando ésta no haya sido interrumpida, clasificándola de acuerdo al Derecho Romano en Prescripción larga (Praescriptio Longi Tempo

(84) Jesús Lalinde Abadía: Iniciación Histórica de Derecho Español; Ediciones Ariel, Barcelona, P. 655.

ris Longa Tenencia) y en Derecho Francés o Prescripción corta que era de treinta años, en el Derecho visigodo - se impuso el plazo de cincuenta años para prescribir - en casos especiales, como fueron los litigios sobre tierras entre godos y romanos y para obtener la libertad - de siervos fugitivos.

En el Derecho Vizcaino el plazo para prescribir, sería de diez y veinte años, y en el Derecho Navarro se ría de veinte y treinta años, para los casos normales.

La Prescripción corta se contó por año y día, - otorgándose este corte plazo con el objeto de facilitar la repoblación en las provincias españolas, el plazo en las zonas Castellano-Leonesas varió considerablemente imponiéndose dos, seis y diez años según las circunstancias.

El Derecho Canónico exigía para la Prescripción elementos de Buena Fé, de posesión continuada y del - - transcurso del tiempo. El Derecho Romano en las Leyes - de Alcalá y el Fuero de Vizcaya requerían el Justo Título y la Buena Fé.

El Régimen Jurídico español consideró a esta figura como un medio derivativo de carácter negativo.

El Derecho Canónico implantó a la Legislación - Aragonés el plazo único de treinta años y dentro del Derecho Romano el plazo para la Prescripción siguió conservándose el mismo que en la época Justiniana que fué el de tres para muebles y diez y veinte para los inmuebles.

Los demás elementos que se habían establecido en

la Legislación Romana fueron asimilados de la misma forma por el Derecho Español para darse el Derecho a Prescribir.

MEXICO INDEPENDIENTE

En el año de 1810 se instalaron las Cortes de Cádiz y muchas de las Leyes de esta asamblea han servido de base a la Legislación Patria y algunas después de tantos años, por falta de Ley Mexicana, tienen frecuentes aplicaciones en nuestro territorio.(85)

Es hasta el año de 1821, cuando el pueblo mexicano no logra la consumación de su Independencia, restableciéndose de la operación que durante trescientos años - había padecido por parte de la monarquía española, pero la influencia española se sigue sintiendo en sus costumbres, leyes y preceptos dejando al país en un estado de desequilibrio interno y gran confusión, por la aplicación de disposiciones inadecuadas e ilógicas a nuestras necesidades.

Por lo que es necesario el comienzo de la elaboración de disposiciones que debían de regir en nuestro territorio con leyes y preceptos propios en materia civil, pues ya antes se habían establecido preceptos constitucionales como administrativos a los cuales únicamente se les hacen modificaciones.

Las Constituciones de esta época contemplan el Derecho de Propiedad, siendo la primera de ellas la

(85) Manuel Dublan y José María Lozano. Legislación Mexicana. Edición Oficial. Tomo XV. Imprenta y Litografía de Eduardo Dublan y Comp. P.

Constitución de Apatzingán del año de 1814, la cual surgió antes de consumarse la Independencia y que en su artículo 24, se refiere a la Propiedad otorgándole desde entonces el respeto y plenitud de derechos que a la misma se le reconocen.(86) Pero estas Constituciones que se refieren al Derecho de Propiedad lo hacían en forma generalizada, ya que debido a la falta de su propia legislación civil, no es posible conocer en forma más profunda a la misma.

Las Leyes españolas se siguen aplicando aún después de consumada nuestra Independencia el contenido de la Ley de las Siete Partidas, creada por el Rey Alfonso X El Sabio se aplican al territorio mexicano íntegramente, siendo hasta el año de 1870 que surge nuestro propio Código Civil, con el que se llegan a borrar la anomalías que habían dejado las leyes españolas.

Este Código del siglo XIX toma los conceptos del Derecho Romano, a través de la Legislación Española y Francesa, siendo esta última modelo de la corriente codificadora que nació en esta época, siendo la Legislación Mexicana uno de los países que toman de muestra al Código Napoleónico, que a la vez tuvo como fuente en sus preceptos a la costumbre y a las ordenanzas reales de las que se derivaron varias figuras jurídicas entre las que se encontró a la Propiedad y su contenido.(87)

No obstante la aparición de este Código, ya antes en el año de 1829 se había decretado un Código que fué el primero de Iberoamérica cuyos preceptos también

(86) Felipe Tena Ramírez. "Leyes Fundamentales de México". 1808-1982. Edición 11a. Editorial Porrúa, S.A. P. 32.

(87) Agustín Bravo González. Lecciones de Derecho Romano Privado. México, 1963, P. 77 y 78.

se basaron en el Código Napoleónico, esta legislación nos habla en su libro tercero del Derecho de Propiedad, pero omite varias figuras jurídicas entre las que se -- encontró la Prescripción, aún cuando en el artículo 572 se estableció que una de las formas de llegar a obtener la Propiedad es precisamente por Prescripción.(88) También, el Código de Oaxaca se refiere a la Posesión de -- frutos, al poseedor de buena fé, a la validez del título que originaba la posesión, todos éstos aplicables a la Prescripción, pero en sí sobre el tema de la Prescrip-- ción no hace ninguna referencia, siendo el Código de -- 1870 el que por primera vez hace mención de la misma, -- adquiriendo características del Código de Napoleón y de la Legislación Española.

(88) Raúl Ortíz Urquidi. "Oaxaca Cuna de la Codifica-- ción Iberoamericana". Editorial Porrúa, S.A. Méxi-- co, 1974. P. 22.

C A P I T U L O V I

LA USUCAPIO EN EL DERECHO MEXICANO

- a) Código de 1870.
- b) Código de 1884.
- c) Hasta Nuestros Días.

CAPITULO VI

LA USUCAPIO EN EL DERECHO MEXICANO.

CODIGO DE 1870.

La Legislación de 1870 nos habla de la Prescripción en sus dos acepciones, que fueron la Positiva y la Negativa, la primera se entendía como la Posesión de un bien, la cual con el transcurso del tiempo y con las condiciones que requería la Ley originaban la Propiedad. La Prescripción Negativa se dió, cuando se liberaba de una obligación por el transcurso del tiempo y en contra de aquél que no hubiera hecho valer sus de rechos en un tiempo razonable.

La definición que se hace de la Prescripción es la misma que se entiende hasta nuestros días y en la cual nuestra Legislación vigente tomo como base para la configuración de la Prescripción, definiéndose en el artículo 1165 a ésta como "el medio de adquirir el dominio de una cosa o de librarse de una carga u obligación establecidas por la Ley.(89)

Para nuestro estudio la Prescripción que tomaremos en cuenta será la Positiva o Adquisitiva, que es aquella que dá origen a una de las formas de adquirir la propiedad a través de la Posesión.

(89) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California. 1870.

Antiguamente la denominación que se hacía de esta figura fue la de Usucapio, nombre designado en la época Romana antigua dentro del Derecho Civil, pues el Derecho Pretorio la denominaba Prescripción, siendo Justiniano el encargado de fusionar a ambas denominaciones en su Legislación, las cuales tenía el mismo objetivo y conservaron el mismo nombre pero con la variación en cuanto a su sentido, designando para los bienes muebles la palabra de Usucapio y para los bienes inmuebles la de Prescripción.(90) El nombre de Prescripción es el que hasta nuestro días se ha venido usando, pero que indistintamente usamos al referirnos a esta figura.

El Código de 70 en su artículo 1182, le da a la Prescripción la calidad de poder invocarla como acción u oponerla como excepción contra el propietario o poseedor del bien.

Por lo tanto la Prescripción se otorga a quien posea un bien con los siguientes requisitos: la posesión debe estar fundada en un Justo Título y que ésta tenga las cualidades de pacífica, continua y pública.

Al referirse el Código en cuestión a la Posesión exige que debe estar fundada en un Justo Título o sea que debe haber el Animus Domini, se entendía que estaba en posesión del bien, pero mediante otro título, con el cual no se tenía derecho a la Prescripción.

El artículo 1188, de este ordenamiento define que "el Justo Título es el bastante para transferir el dominio".

(90) J. Arias Ramos. Op. cit. P. 258.

En el Justo Título se requirió que éste estuviera aparejado con la Buena Fé, considerando a esta última como requisito esencial del mismo, pues solo así se entendía que había existido título suficiente para poseer, confundiendo el Código a la Buena Fé con el Justo Título, evidentemente la Buena Fé será parte integrante del Justo Título, y si no existe el Animus Domini, no hay Justo Título para poseer.

La Buena Fé solo era necesaria en el momento de entrar a poseer, si posteriormente se conocía que la cosa adquirida no tenía título o que si este había sido viciado o bien que la creencia de la posesión era infundada, la buena fé se llegaba a desvirtuar. La buena fé sólo se podía interrumpir por demanda o interpelación judicial, pérdida de la cosa por más de un año o por reconocimiento en favor del propietario.

La posesión del bien tiene como presunción legal que existe de antemano el título bastante para poseer, presunción que es Juris Tantum o sea que está expuesta a que se demuestre prueba en contrario, quedando el Justo Título sujeto a comprobación para que la Prescripción se pudiera dar.

Existe Jurisprudencia al respecto en el sentido de que toda posesión que se tenga de un bien con la intención de prescribir deberá ser comprobable, quedando debidamente demostrado que existió o hubo un título translativo de dominio.

El artículo 1189 del Código de 70 nos dice: "El que alega la Prescripción deberá probar la existencia del título en que funda su derecho."

* Por consiguiente no se admitió la posesión que se hubiera obtenido, de un hecho ilícito o hubiere mediado violencia, ya que la posesión útil para darse la

Prescripción, empezaría a contarse cuando jurídicamente se hubiera declarado que la misma había cesado. La violencia podía quedar convalidada únicamente, si el bien poseído violentamente hubiera sido restituido al dueño anterior, para que éste a su vez lo volviera a transmitir, ya en una forma pacífica o bien si se ratificaba expresa o tácitamente por el anterior poseedor, el cual tenía que aceptar la forma en que se estaba poseyendo el bien.

Quedando establecido por el artículo 1194 del Código el plazo para darse la Prescripción, que será de veinte años cuando hubiere existido la Buena Fé y de treinta años si se hubiere poseído con mala fé.

La mala fé apareció cuando la posesión se ejercía sin título o el que se tenía resultaba insuficiente por estar adolecido de un vicio.

En relación a los bienes muebles se requiere de plazo de seis años si la Posesión proviene de un delito o si el bien había sido extraviado por su dueño y si éste hubiere pasado a un tercero de buena fé, dándose naturalmente el plazo máximo para que la Prescripción se pudiera presentar. Por el contrario, si la posesión de un bien es adquirida con todos los requisitos marcados por la Ley, el plazo sería de tres años, cuando se hubiere mediado la Buena Fé y Justo Título el plazo para Prescribir era de diez años. El cómputo del tiempo se llevará a cabo por años, contando los meses según el número de días, siendo los días de veinticuatro horas contándose las horas de doce a doce de la noche. Contándose la Posesión por días enteros, aún cuando no lo sean y para el término de la Prescripción el día tendrá que contarse completo.

Asímismo no se concede la Prescripción cuando la

Posesión se tenga a nombre de otro o sea que no se esté poseyendo con Animus Domini, ya que ésta tampoco se podía considerar apta para la Prescripción, a no ser - que la forma haya sido mudada legalmente o sea que se empezara a poseer a nombre propio de Buena Fé y Justo Título, dándose este caso en el arrendatario, depositario o comodatario.

Este Código en su artículo 1232 nos dice que la posesión no debía ser interrumpida, ya que esto traería como consecuencia que la Prescripción no pudiera otorgarse, dejando establecido claramente los casos de la interrupción, el primero al igual que la Buena Fé, como ya se dijo anteriormente, quedaba interrumpida por demanda judicial, notificándole al poseedor este hecho o cuando el prescribiente reconocía el derecho del propietario o cuando se privaba del bien al poseedor por el plazo de un año y por la celebración de algún hecho extrajudicial otorgando al actor el plazo de un mes para poder entablar su acción en juicio contencioso. Solamente a través de estas formas específicas en la Ley se podía dar la interrupción en la posesión, ya que la continuidad en la misma quedaba siempre presumible. Esto dió facilidad desde el punto de vista procesal para que la Prescripción fuera aplicada.

Un requisito más en la Posesión fué la publicidad, el Código mencionado discierne la facultad de ser el mismo poseedor a quien le correspondía indicar quién o quiénes eran los interesados en conocer la Posesión del bien. Dándose la clandestinidad en la Posesión cuando no se tenía el bien a la vista de los interesados, pudiéndose dar un vicio relativo en la posesión.

En cuanto a la capacidad de quienes pueden impug

nar la Prescripción se confiere a todos aquellos que pueden adquirir por otros medios o sea aquellos que gozan de capacidad de goce, aptos para llegar a ser titulares de un derecho, los que están incapacitados en algún precepto legal para adquirir el dominio también lo estarán para la Prescripción.

Los menores o incapacitados pueden hacerlo por sus legítimos representantes. Por el contrario la Prescripción no se puede dar en contra de los menores e incapacitados, pero sí en contra de sus legítimos representantes cuando el cargo se les hubiere otorgado, si el tiempo se hubiere empezado a computar contra un menor, durante su minoría de edad se entendía que éste quedaba suspendido, sin embargo pudo darse el caso que la Prescripción hubiere comenzado a correr contra su causante y solamente en estas situaciones el cómputo del tiempo se tomaba contra el menor siempre y cuando el tiempo de esa Prescripción fuera de veinte años en adelante.

La Ley concedió al menor el Derecho de solicitar la Restitución del tiempo, cuando el mismo se hubiera empleado en su contra para concederse la Prescripción y ante diferentes circunstancias como fueron: cuando la Prescripción de veinte años corriera contra el mayor de dieciocho, situación ante la cual el interesado podía solicitar la Restitución del Tiempo, requiriendo para invocar este derecho la mayoría de edad, tanto el interesado, así como en el incapacitado durante el tiempo en que comenzó su impedimento. Por el contrario el artículo 1229 nos dice que la Prescripción seguía su curso del tiempo cuando se trataba del pródigo, no considerándose ninguna otra situación únicamente se protegieron sus derechos contra el tutor.

Por consiguiente fué necesario considerar que únicamente los bienes derechos y obligaciones que estuvieran en el comercio pueden ser objetos de Prescripción. Esto quiere decir que si un bien no es susceptible de apropiación tampoco lo será de Prescripción, entendiéndose que los bienes se encuentran fuera del comercio, ya sea por su naturaleza o por alguna disposición de la Ley, entre estos últimos tenemos a los de uso común o bien a aquellos que están destinados al servicio público, ya que los mismos serán inalienables e imprescriptibles.

La Prescripción no podía comenzar, ni darse según las disposiciones establecidas de este ordenamiento, de entre las cuales mencionaremos las más comunes entre los ausentes que se encontraran prestando un servicio público, entre consortes, entre menores e incapacitados, entre pródigos o sus tutores o curadores mientras la tutela estaba vigente, entre la mujer casada o un tercero respecto de los bienes dotales o de los bienes del matrimonio o que el marido hubiere enajenado sin la autorización de la mujer. (Art. 1230 y 1231).

También se autoriza por el Código de 70 la unión de posesiones en el sentido de que un prescribiente, pudiera completar el tiempo de su posesión, con el de la persona que transmitió el bien siendo necesario para que esta unión de posesiones pueda tomarse en cuenta para su cómputo en que las posesiones hubieran cumplido con los requisitos establecidos por la Ley.

La Prescripción podía ser renunciable solo en el caso de que ya se hubiera consumado o también se podía renunciar contra el tiempo transcurrido en la posesión esta renuncia debía ser expresa o tácita, pero la re-

nuncia a futuro no era aceptable así mismo no será posible admitirla en aquellos que están impedidos para enajenar.

Para concederse la Prescripción es necesario que medie la petición del interesado.

CODIGO DE 1884.

Las disposiciones que se encuentran en la Legislación de 1884, no presentan variaciones considerables de las ya establecidas en el Código de 1870. Cabe señalar que los mismos preceptos pasaron a éste Código íntegramente en casi todos sus artículos, las únicas variaciones notables son las que se referían a los plazos para que se llegara a cumplir el término de la Usucapio o Prescripción Adquisitiva, los cuales disminuyeron notablemente en la Legislación de referencia, como la podemos observar en sus diferentes artículos, de entre los que citaremos algunos.

En el artículo 1086 del Código de referencia con su correlativo del Código de 70 artículo 1194, establecía el primero que para concederse la Prescripción sobre inmuebles obtenidos estos de Buena Fé el tiempo sería de diez años y en veinte cuando se hubieran adquirido de mala fé. Mientras que en el Código de 1870 los Plazos eran de veinte y treinta años respectivamente.

También el cómputo del tiempo sobre bienes muebles se disminuyó cuando el bien había sido adquirido por medio de un delito o bien éste hubiera sido extraviado por su dueño y adquirido a la vez por tercero de

Buena Fé, el tiempo de la Prescripción sería de cuatro años en la Legislación de 84, en cambio en el Código de 70, establecía un plazo de seis años.

Asimismo el tiempo empezaba a correr para la Prescripción en contra de un menor de edad, solo podía concederse si el mismo hubiere comenzado anteriormente en contra de su causante. El Código de 84, establecía que únicamente esta Prescripción era aceptada si se había estipulado en la Ley un término de diez años. Y la Legislación de 70 estableció el plazo de veinte años para la Prescripción.

El Justo Título en la Legislación de 84, artículo 1080 se define como "el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio.(91) Por consiguiente el Justo Título se daba cuando había existido el elemento subjetivo que era el Animus Domini y el elemento objetivo que era el título translativo de dominio, sin los cuales la Prescripción no se otorgaba, quedando incluido la aceptación del Título Putativo al decir del artículo transcrito. La Legislación de 1870, artículo 1188 no contempla la creencia del prescribiente para considerar al Justo Título limitándose a decir que el "Justo Título es el que es bastante para transferir el dominio.(92)

En cuanto a la interrupción de la Prescripción el Código de 84, en su artículo 1117, párrafo tercero se muestra más flexible, al establecer que los actos procesales realizados por el actor para llevar a efecto

(91) Manuel Dublan y J. María Lozano. Op. cit. P.

(92) Código Civil. D.F. y Territorio de la Baja California. 1870.

la interrupción, no era indispensable ejecutarlos, si - la promoción judicial se hubiera presentado en tiempo.- Lo que significaba que la demanda surtía sus efectos pa - ra darse la interrupción, si se hubiera presentado den - tro del tiempo que la Ley concedía para cada caso de - Prescripción, aún cuando no se hubiera ejecutado ningún acto prejudicial. Precepto que el Código de 70 en su ar - tículo 1232, párrafo tercero impuso en el actor el pla - zo de un mes después de haberse llevado a cabo un acto - prejudicial, para presentar su acción contenciosa y so - lo así poderse dar la interrupción. Este artículo esta - blecía: La prescripción se interrumpe "Por cita para el acto conciliatorio, protesta judicial o aseguramiento - de bienes, hechos en virtud de providencia precautoria, desde el día en que ocurran estos actos si dentro de un mes entabla el actor su acción en juicio contencioso. - (93)

LA USUCAPIO HASTA NUESTROS DIAS.

El nombre de Usucapio o Prescripción Adquisitiva se debió a la fusión de estas figuras en la Legislación Justiniana, de la época posclásica y desde entonces ha - llegado a nuestras leyes para formar parte de uno de - los modos originarios de adquirir la propiedad.

Llega a nuestra Legislación esta forma de adqui - sión, dándose a conocer a través de sus dos denominacio - nes, las cuales han sido utilizadas por la doctrina ju - rídica simultáneamente, aún cuando nuestro actual Códig -

(93) Código Civil. D.F. y Territorio de la Baja Califor -
nia. 1870.

go Civil al referirse a dicha figura se inclina para su estudio por la denominación de "Prescripción", la que ha quedado clasificada dentro del apartado que se refiere a los bienes y esta definición ha aparecido en nuestras anteriores Legislaciones, en donde aparece bajo sus dos acepciones, que fueron la Positiva y Negativa, siendo la segunda de éstas la que no debería formar parte del sitio que se le ha designado dentro de nuestro Código Civil, pues la Prescripción Negativa se encuentra enfocada al derecho de las obligaciones, ya que su fin sería el de extinguir la obligación que se tiene con respecto al del titular del bien, perdiendo éste su derecho por la inacción.

Aún cuando ambas Instituciones tienen la finalidad de dar certidumbre y firmeza a las manifestaciones de la vida jurídica civil, nuestros Códigos han incluido en un mismo precepto a estas dos instituciones con fines tan diferentes, por lo que no deja de ser esto una grave infracción a la lógica jurídica.(94)

Algunas instituciones extranjeras que tratan simultáneamente a esta figura, sí hacen una división entre lo que encierra la Usucapio propiamente dicha y lo que se define como Prescripción, entre las que se encuentra al Código Civil Alemán, que regula a la Usucapio en sus artículos 927 y 937 al 945, en tanto que la Prescripción queda determinada en el artículo 194 al 225; El Código Civil Brasileño regula a la Prescripción en sus artículos del 161 al 179 y la Usucapio del 550 al 553, así como en el 618 y 619; El Código Suizo incluye a la Usucapio dentro del apartado referente a los

(94) Luis Muñoz. Derecho Civil Mexicano. Tomo III. Ediciones Modelo. México, 1971. P. 169.

modos de adquirir la Propiedad en sus artículos 661 a - 663 y 728, y la Prescripción la contemplan en el Código Federal de las obligaciones del artículo 127 a 142.(95)

Dentro de la República Mexicana el Código Civil de Tlaxcala, segunda edición se le considera como el Código más adelantado del mundo, el cual trata a esta figura en diferentes apartados y es desde el artículo - 1173 al 1200 que tratan de la Usucapio y del 1736 al - 1756 a la Prescripción. Por su parte el Código del Estado de México trata de la Usucapio en sus artículos del - 910 al 986 y a la Prescripción del 2052 al 2077.(96)

Para continuar con el tema que nos ha venido ocupando, nos enfocaremos a la Prescripción Adquisitiva o Positiva aquella que a través del tiempo da origen a adquirir la Propiedad del bien.

La Usucapio se podría definir "como la forma de adquirir derechos reales mediante la posesión de la cosa en la que recaen, en una forma pública, pacífica y continua y con la apariencia del título que se dice tener por todo el tiempo que fija la Ley".(97)

Mientras que nuestro actual Código Civil en su artículo 1135 expone una definición general para la Prescripción: "Es el medio de adquirir los bienes o de librarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.(98)

(95) Ernesto Gutiérrez y González. "El Patrimonio". 2a. Edición. Editorial Cajico, S.A.Puebla, Puebla. 1971 P. 497.

(96) Código de Tlaxcala. Código del Estado de México.

(97) E. Gutiérrez y González. Op. Cit. P. 390.

(98) Código Civil para el Distrito Federal.

Nuestro Código Civil no toma en consideración el nombre de Usucapio al referirse a esta figura, utiliza únicamente la denominación de Prescripción para su estudio.

La definición que nuestra Ley hace de la Prescripción es la misma que ya las Legislaciones de 70 y 84 estamparon en sus diferentes artículos.

De las definiciones que hicieron Ulpiano y Modestiano se concluye que para la Prescripción se requieren dos requisitos fundamentales que son la Posesión de la cosa por parte de quien se cree o quiere ser propietario de la misma y ésta posesión debe existir por un determinado tiempo según lo establezca la Ley, de estos dos elementos se van a derivar una serie de cualidades que los mismos contienen y que se deben ejecutar para llevar a cabo la Prescripción Adquisitiva.

La Posesión deberá presentarse como la requiere el artículo 1151, en concepto de dueño pacífica, continua y públicamente. Entendiéndose como Posesión todo poder de hecho que se ejerce sobre una cosa. (99) Pero ese poder de hecho deberá manifestarse con el Animus Dominii o sea ejerciendo la Posesión en concepto de Propietario, pues la mera detentación del bien no podría llegar a producir los efectos de la Prescripción, el artículo 826 establece. "Solo la Posesión que se adquiere y disfruta en concepto de Propietario de la cosa poseída puede producir la Prescripción. Este elemento esencial en la posesión para adquirir el bien por Prescripción únicamente se va a encontrar en las posesiones originarias que serán las nacidas de todos los tipos de contratos, menos de aquellas que otorguen cualquiera de

(99) Código Civil para el Distrito Federal. Art. 790.

estas cualidades por separado como son el usar, gozar, administrar o custodiar el bien ya que los mismos producen la llamada Posesión Derivada, mediante la cual es imposible la Prescripción.

El artículo 827 de nuestro actual Código establece: "que la Posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.

La posesión que se tiene con Justo Título o bien con el Animus Domini como anteriormente se puntualizó tendrá como efecto la Prescripción Legal del título y éste no será necesario exhibirlo si se requiriese ya que la existencia de éste siempre será presumible salvo prueba en contrario. Nuestro actual, Código ya no menciona al "Justo Título" dentro del estudio de éste tema, para referirse a este elemento emplea la frase en "concepto de Propietario" frase que comprende tres formas de posesión, siendo éstas la posesión con Justo Título subjetivamente válido, posesión con justo título subjetivamente válido y poseer sin título, pero siempre poseer con Animus Domini sobre el bien pues esta cualidad en la posesión resulta suficiente para considerar que se está poseyendo en concepto de dueño o en concepto de propietario como dice nuestra Legislación Civil.

Como en toda relación jurídica en la que debe existir el elemento personal, para la prescripción este elemento recae en el dueño legítimo o propietario del bien, que es el sujeto pasivo de la acción, y en aquel que persigue el bien, con el fin de llegar a ser propietario del mismo llamado Prescribiente, el cual deberá contar con capacidad jurídica para poder adquirir, los incapacitados pueden adquirir por medio de sus legítimos representantes.

En cuanto al sujeto dueño del bien y sujeto pasivo la relación jurídica no requiere de capacidad alguna, bastará con que sea dueño del bien, aún cuando éste, fuera menor de edad o incapacitado, también lo afectará la Prescripción, la que se llevará a cabo cuando se hubiere nombrado representante legítimo o tutor o curador del mismo, y si por negligencia de estos últimos un menor es afectado en sus bienes por la prescripción puede demandárseles la responsabilidad civil.

Hay excepciones en el sentido de que aún cuando una persona tenga capacidad de goce, no podría invocar la prescripción por que la Ley así lo establece, este es el caso del extranjero al que se le prohíbe la adquisición de los bienes en la zona prohibida, ésta incapacidad es absoluta, también a las personas morales no se les concede el derecho a invocar la prescripción como es el caso de las Sociedades Religiosas y las Sociedades Mercantiles por acciones.(100)

Así mismo la Prescripción no puede otorgarse cuando se estuviera en presencia de una relación jurídica entre el dueño de la cosa y el que pretendiere la Prescripción, caso es el de los copropietarios y coposeedores, entre ascendientes y descendientes durante la Patria potestad, entre consortes, entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dura la tutela y entre ausentes del Distrito Federal cuando se encuentren fuera desempeñando un servicio público.

La continuidad en la posesión es muy importante, nuestro derecho adopta características del Derecho Español en lo referente a la continuidad de la posesión que

(100) R. Rojina Villegas. Ob. cit. P. 235.

se dará mientras no haya habido algún medio especificado por la Ley, el artículo 1168, establece que la Prescripción puede ser interrumpida si el que poseía un bien ha sido privado por más de un año, en la posesión del mismo por demanda o interpelación judicial notificada al deudor, siempre y que el demandante no se hubiera desistido de la misma o se hubiere desestimado su demanda o bien porque el pretendido prescribiente reconociera el derecho del propietario por cualquier forma considerada como suspensión civil nuestra Legislación adquiere características también del Derecho Francés al establecer que los actos llevados a cabo en o dentro del bien por quien tiene la intención de Prescribir, nos indica que hay continuidad de posesión ya que sí, en una finca urbana no se llevan a cabo las reparaciones que el bien requiere o si en una finca rústica no se cultiva durante la mayor parte del tiempo considerado en nuestro Derecho como interrupción natural(101) el plazo para que la Prescripción se pueda llevar a cabo se aumentará en una tercera parte del tiempo establecido por la Ley para cada caso, el artículo 1151 en su fracción IV establece "Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias o si ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél".

La continuidad de la posesión es presumible, que

(101) Leopoldo Aguilar Carbajal Segundo Curso de Derecho Civil. 4a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. - México, 1980.

dando ésta sujeta al Juris Tantum, llevado a cabo por -
quien pretende desconocer la presunción.

El efecto de la interrupción es inutilizar para
la Prescripción todo el tiempo corrido antes de ella. -
(102)

Es importante que la posesión se tenga a la vis-
ta de todo el mundo, ya que ocultamiento de la posesión
origina la clandestinidad y ésta por consiguiente el vi-
cio absoluto de la Posesión, la publicidad de la pose-
sión se puede llevar a cabo si se inscribe en el Regis-
tro Público de la Propiedad, este ordenamiento fué asi-
milado de la Legislación Portuguesa y con la inscrip-
ción tendrá que tomar conocimiento el Ministerio Públi-
co, acreditándose de esta forma la publicidad.

De la posesión sobre un bien es necesario que se
tenga la plena seguridad, que ésta se tiene en concepto
de dueño, pues la duda en la misma podría ocasionar la
equivocidad de la posesión que es un vicio de la pose-
sión. Cuando existe la duda de si se está poseyendo en
concepto de Propietario, se estará a lo que el Código -
dispone en su artículo 827 "Se presume que la posesión
se sigue disfrutando en el mismo concepto en donde se -
adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la cau-
sa de la Posesión". Este cambio de posesión se tendrá -
que hacer desde el punto de vista objetivo o sea cambio
en el título.

Por consiguiente para otorgar la Propiedad de un
bien por medio de la Prescripción considérese importan-
te la Buena o Mala Fé del sujeto Prescribiente.

(102) Código Civil para el Distrito Federal. Art. 1175.

La Buena o Mala Fé en la posesión no se considera un defecto o una cualidad de la misma, únicamente el elemento de Buena o Mala Fé serviría para aumentar o disminuir el tiempo para darse la Prescripción. Así el artículo 1152 de Nuestro Código Civil en sus párrafos I y III establece que "Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de Propietario, con buena fé, pacífica, continua y públicamente. III.- En diez, cuando se poseen de mala fé, concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente.

La buena fé se puede clasificar en positiva y negativa, la primera es la creencia en el poseedor de que el bien que posee le sustenta en calidad de dueño, la segunda aparece cuando el poseedor ignora los vicios que contiene su posesión (103). Para que la buena fé pueda considerarse apta para la Prescripción es necesario que la misma sea permanente, pues si el poseedor llega a tener conocimiento de algún vicio de la posesión se estaría ante la presencia de la mala fé y el plazo para la Prescripción aumentaría automáticamente, contrariamente a esta disposición con la que contiene el artículo 1152 párrafo II, en el que se dice que los bienes inmuebles en los que la posesión fué inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, gozan de la presunción de buena fé y por tanto no afecta que posteriormente se conozca de algún vicio para que la posesión del prescribiente estuviere tachada de mala fé. Buena fé debe considerarse en función del título bajo el cual se entró a poseer o sea que se debe considerar la posesión con el objeto de que el titular use, goce, administre y custodie el bien, estos cuatro elementos que

(103) Luis Muñoz. op. cit. P. 177.

encierra cada uno de los contratos que contiene la posesión originaria. La doctrina nos dice al respecto que cuando un Propietario entrega a otro un bien, en virtud de un acto jurídico, con el objeto de retenerlo temporalmente por medio del arrendamiento, usufructo, Prenda o depósito, estos títulos no podrían originar la posesión apta para la Prescripción Adquisitiva. (104)

La buena fé en la posesión debe ser personal, pues se considera un elemento subjetivo o psicológico que únicamente se puede presentar en forma individual, no pudiendo delegarse ésta facultad en otra persona, pues se considera a la buena fé eminentemente personal por ser estrictamente subjetiva.

Se requiere también un elemento objetivo que es el elemento real de la posesión, éste sería la cosa u objeto que se va a prescribir, estableciéndose que todas las cosas que se encuentren en el comercio pueden llegar a prescribirse. Actualmente todos los bienes se consideran aptos para prescribirse incluso hasta los bienes privativos de la nación y de las demás personas jurídicas públicas, excluyendo a los bienes del Dominio Público Nacional y a los bienes agrarios. Los bienes que están fuera del comercio lo serán por disposición de la Ley o por su naturaleza.

Así mismo la Prescripción no puede renunciarse a futuro, solo la Prescripción consumada podrá ser motivo de renuncia.

Llevado a cabo todos los requisitos anteriores y habiendo cumplido los plazos formulados en cada caso, -

(104) Luis Muñoz. op. Cit. P. 173.

la Prescripción en los bienes inmuebles se llega a consumir, para lo cual el poseedor de dicho inmueble puede promover un juicio contencioso contra aquel que apareciera como titular del mismo ante el Registro Público de la Propiedad, para que la sentencia ejecutoriada sea también inscrita. Cuando el inmueble no se encuentra - inscrito a nombre de alguna persona, bastará por parte del prescribiente promover una jurisdicción voluntaria, para que se declare consumada la prescripción, que también deberá ser inscrita.

La Usucapio o Prescripción Adquisitiva se consume en cuanto la posesión legítima ha llegado al cumplimiento de su tiempo.

C O N C L U S I O N E S

1.- La evolución que presenta el Derecho de Propiedad ha dejado de ser un señorío jurídico como se le consideró en la época del Derecho Romano, ese poder omnipotente que se ejercía sobre la Propiedad ha venido desapareciendo con las imposiciones que se le hacen a la misma, a la cual no se permite el ejercicio de un dominio intocable e ilimitado.

2.- La Ley de las XII Tablas no deja en el olvido una institución tan importante como lo fué la Usucapio, dado que en la primitiva Roma se llegaron a cometer injusticias entre los ciudadanos que por no pertenecer al imperio romano se les marginaba negándoles toda clase de beneficios, estas diferencias se vienen a borrar con la Usucapio y la Prescriptio Longii Temporis, que ya fusionadas originan lo que hoy conocemos como Prescripción Adquisitiva o Positiva.

3.- Consideró que la Legislación Justiniana jugó un papel importante en el Derecho escrito, que ha servido de marco jurídico para leyes posteriores como las leyes españolas, legislación francesa y nuestros propios códigos 70 y 84 que han sido definitivas a la vida jurídica de nuestro siglo.

4.- Con acierto fueron derogadas aquellas figuras del enriquecimiento ilegítimo que se tuvo en las formas especiales de Usucapio lucrativa, pues esto hubiera conducido al Derecho, a la falta de equidad.

5.- Las formas de transmitir el dominio de los

bienes inmuebles ha tenido que modificarse para dar paso a un proceso más ágil, dejando atrás esa solemnidad tan rigurosa de que fué objeto, pues en la actualidad vendría a obstaculizar el progreso en el proceso jurídico. Con la agilidad que actualmente se hace en las transmisiones de bienes inmuebles que llega a equiparar a las que se empleaban en las enajenaciones referentes a los bienes Muebles del derecho antiguo.

6.- El Justo Título, como lo denominó el Derecho Romano a mi forma de ver considero que si no existía voluntad del propietario para la transmisión no se le podía denominar "Justo", ya que si este título se daba por alguien que no fuera dueño de la cosa, no cabría la denominación que se hace de "justo" y por tanto no vendría a ser posible ninguna transmisión, ya la actual legislación no admite la enajenación de cosa ajena, sin embargo, la Usucapio se les permitió, cuando ésta transmisión debió ser nula.

7.- Al permitirse la presunción de Buena Fé, sobre una posesión que fué inscrita en el Registro Público, se le está otorgando al poseedor derechos más allá de lo que su situación merece, ya que su simple Hecho la Ley lo convierte en Derecho, igualándolo al del propietario.

8.- El tiempo o plazo para darse la Prescripción, ha sido susceptible de diversos cambios, simultáneos a la evolución jurídica y si en los inicios del Derecho, estos plazos para la Prescripción fueron cortos al irse perfeccionando esta figura fueron aumentando, lo que podemos observar en diversas legislaciones civiles, que han tenido la visión social que el Derecho tiene en general, por consiguiente la apropiación de los bienes inmuebles por Prescripción retornaría al plazo corto que se daba en la época arcaica.

9.- En cuanto a la influencia que nuestro primer Código Civil de 1884 tuvo de las Leyes españolas - según diversos investigadores, la opinión de otros es en el sentido de que la primera ley en México fué el Código de Iberoamérica, que tuvo influencia de la legislación francesa, exponiendo que hasta las mismas leyes españolas, adquieren matices del Código Napoleónico, ya que éste toma sus preceptos directamente de las fuentes romanas, razón suficiente para pensar que el Código Napoleónico sirvió de modelo en diversos países de América y Europa.

B I B L I O G R A F I A

Aguilar Carbajal Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Cuarta Edición. Editorial Porrúa, S. A. México - 1980.

Arias Ramos, José. Derecho Romano I. Parte General - - Derechos Reales. Novena Edición. Editorial Revista de Derecho Romano. Madrid.

Arias Ramos José. Derecho Romano Vols. I y II. Apuntes didácticos para un curso. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1943.

Belloc Hilaire. La Iglesia Católica y el Principio de la Propiedad Privada. Editorial Norte Argentino. 1944.

Bonfante Pedro. Instituciones de Derecho Romano. Tercera Edición. Instituto Editorial Reus. Madrid 1965.

Bonfante Pedro. Instituciones de Derecho Romano. Publicaciones del Instituto Cristóforo Colombo de Roma. - Tercera Edición.

Bravo González Agustín. Lecciones de Derecho Romano - Privado. México 1963.

Chávez Hayhoe Salvador. Prontuario de Ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Tomo III. Concesionario Cecilio Velasco. México, D.F., 1936.

De Churruca Juan. Instituciones de Gayo en San Isidoro de Sevilla. Universidad de Deusto, Bilbao, 1975.

De Francisci Pietro. Síntesis Histórica del Derecho Romano. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1954.

De Ruggiero Roberto. Instituciones de Derecho Civil.- Volúmen I. Cuarta Edición. Editorial Reus (S.A.). Centro de enseñanza 1929. Madrid.

Di Prieto Alfredo y Angel Enrique Lapieza Elli. Manual de Derecho Romano. Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales. Buenos Aires.

Dublan Manuel y Lozano José María. Legislación Mexicana. Edición Oficial Tomo XV. Imprenta y Litografía de Eduardo Dublan y Comp. México 1886.

Fustel de Coulanges. La Ciudad Antigua. Editorial Porrúa, S.A. Sepan Cuantos. Num. 181. México 1980.

García Téllez Ignacio. Comentarios al Código Civil Mexicano. Segunda Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1965.

Gutiérrez y González Ernesto. El Patrimonio. Segunda Edición. Editorial Cajica, S. A. Puebla, Puebla. México 1971.

Laboulaye Eduardo.,

Lalinde Abadía Jesús. Iniciación Histórica al Derecho Español. Ediciones Ariel. Barcelona.

Mazeud Jean, Henri y León. Lecciones de Derecho Civil.- Volúmen IV. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1960.

Muñoz Luis. Derecho Civil Mexicano. Tomo II. Ediciones Modelo. México, D.F. 1971.

Ortiz Urquidí Raúl. Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana. Editorial Porrúa, S. A. México 1974.

Ortolan Manuel. Instituciones de Justiniano. Editorial Atalaya. Buenos Aires. 1947.

Peña Guzmán Luis Alberto y Argüello Luis Rodolfo. Derecho Romano. Segunda Edición Tipográfica Editorial Argentina. Buenos Aires 1966.

Planiol Marcelo y Jorge Ripert. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo III. "Los Bienes". Publicaciones Cultural, S.A. 1959.

Petit Eugéne. Tratado elemental de Derecho Romano. "Derechos Reales". Tomo II. Editorial Saturnino Calleja, - S. A. Madrid.

Ripert Georges y Boulanger Jean. Tratado de Derecho Civil. Tomo VII. Ediciones, La Ley. Buenos Aires.

Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. Derechos Reales y Posesión. Tomo III. Volúmen II. Tercera Edición. Antigua Librería Robredo. México 1954.

Tena Ramírez Felipe. "Leyes Fundamentales de Mexico" - 1808-1982. Onceava Edición. Editorial Porrúa, S. A. México 1982.

Ventura Silva Sabino. Derecho Romano, Curso de Derecho Privado. Editorial Porrúa, S. A. Edición Quinta. - México 1980.

Verdugo Agustín. Principios de Derecho Civil Mexicano. Tomo I. México Tipográfica de Gonzalo A. Esteva. 1885.

CODIGOS Y LEYES

Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870.

Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California y Tepic de 1884.

Código Civil de Tlaxcala.

Código Civil para el Distrito Federal. Edición 1982.

Códigos Españoles. Tomo III. Imprenta de la Publicidad a cargo de M. Rivadeya 1848. Madrid.