

170  
2ej

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**



**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
" ARAGON "**

**ANALISIS JURIDICO DE LA PRESCRIPCION POSITIVA  
EN INMUEBLES DENTRO DEL DISTRITO FEDERAL**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**ALFREDO HUITRON ORTIZ**

**SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEXICO,**

**1990**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



## **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.

# I N D I C E

	Página
INTRODUCCION.....	1
CAPITULO PRIMERO LA POSESION, CONCEPTO.....	3
1.- Posesión útil.....	13
2.- Posesión de buena y mala fé.....	14
3.- Posesión Originaria y Posesión Derivada.....	18
4.- Efectos de la posesión.....	21
CAPITULO SEGUNDO PRESCRIPCION. DEFINICION.....	27
1.- La Prescripción en el Derecho Romano.....	31
2.- Bienes susceptibles de ser adquiridos por prescripción	34
3.- Tipos de prescripción que regula el Código Civil vigente para el Distrito Federal.....	35
CAPITULO TERCERO PRESCRIPCION POSITIVA.....	37
1.- Reglas Generales.....	37
a. Posesión de la cosa a adquirir.....	38
b. Posesión en concepto de propietario.....	39
c. Posesión cierta.....	42
d. Posesión continua y no interrumpida.....	43
e. Posesión pública y pacífica.....	45
2.- Prueba de la existencia de la posesión.....	49
3.- Información Ad Perpetuam.....	51
CAPITULO CUARTO TRAYECTORIA DE LA PRESCRIPCION POSITIVA	57

	Página
1.- Momento en que inicia la prescripción.....	57
2.- Computo del plazo.....	59
3.- Tiempo para prescribir.....	61
4.- Momento en que debe ser opuesta la prescripción positiva	65
CAPITULO QUINTO EFECTOS Y CAUSAS QUE DETIENEN LA PRES--	
CRIPCION POSITIVA.....	66
1.- Interrupción de la prescripción positiva.....	66
a. Definición.....	66
b. Causas de interrupción.....	67
2.- Suspensión de la prescripción positiva.....	70
a. Definición.....	70
b. Diferencias con la interrupción.....	71
3.- Efectos de la prescripción consumada.....	72
4.- Renuncia de la prescripción.....	73
a. Efectos y naturaleza jurídica.....	74
CONCLUSIONES.....	75
BIBLIOGRAFIA.....	79

## INTRODUCCION

La propiedad en esta ciudad de México, es un asunto de todos los días, la lucha por el "espacio vital" se vuelve cada día más cruento y difícil, es por eso que no podemos permitir que existan tierras en el total abandono, es indispensable hacerlas producir o dárselas en propiedad a las personas que a través de cierto --- tiempo las han venido poseyendo.

Los modos de adquirir la propiedad son los actos o hechos -- jurídicos susceptibles de dar vida a la propiedad. Adquirir significa hacer propio un derecho o cosa, que no nos pertenece, de -- acuerdo con las normas relativas al derecho de propiedad.

Generalmente se consideran como modos originarios de adquirir la propiedad, la ocupación, la accesión y la prescripción positiva; siendo ésta última la que analizaremos en el presente -- trabajo.

Aunque al hablar de prescripción positiva se hace resaltar su aspecto adquisitivo, no se debe olvidar tampoco, su efecto extintivo, pues la cosa o derecho real que se adquiere por el prescribente se pierde para el antiguo dueño.

Por lo tanto la prescripción positiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de propietario, -- pacífica, continua pública y por el tiempo que marca la ley.

De allí que en primer término analizaremos, la posesión, su concepto, sus diferentes clases, elementos y por consecuencia sus efectos jurídicos.

Así mismo es objeto del presente trabajo como ya lo hemos indicado, el estudiar el concepto, reglas generales, trayectoria, -- interrupción, suspensión y por supuesto su fundamento legal de la prescripción positiva. Lo anterior para demostrar que esta institución de derecho es moral y justa en sí misma y conveniente y -- aún necesaria en el ámbito social. Es moral, porque en primer lugar demanda en el adquirente por prescripción cierta pureza de -- motivos, cuyas formas jurídicas constituyen la doctrina del justo título y la buena fé y ; es justa, porque si desposee al propietario, lo hace en virtud de una facultad innegable de éste, por -- efecto de su mismo derecho de propiedad, al abandono o dejación

de las cosas que la forman.

La prescripción positiva es pues, conveniente y necesaria al orden social, por los fines que realiza, en cuanto a la certeza y seguridad que a la propiedad presta por el mero hecho del transcurso del tiempo, los litigios que evita, lo que estimula a la -- vigilancia del propietario, castigando su negligencia y premiando su buena fé y diligencia de un poseedor, la paz pública que produce el bienestar económico que origina.

Por último diremos que el presente estudio, no pretende dar soluciones a los problemas patrimoniales pero si alternativas por lo menos en cuestión de poder adquirir un inmueble por el simple transcurso del tiempo, siempre y cuando reuna el poseedor del --- bien los requisitos establecidos en nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal.

## CAPITULO PRIMERO

### LA POSESION, CONCEPTO

Es conveniente iniciar el estudio de la posesión, mencionando algunos antecedentes respecto de esta importante figura jurídica; para lo cual empezaremos hablando brevemente de su etimología a efecto de tener una visión más amplia de su origen, que nos dará una mejor comprensión de la misma.

Hasta la fecha no existe un criterio universalmente aceptado acerca de la definición etimológica de la palabra posesión, sin embargo a manera de referencia citaremos a continuación algunas opiniones que sobre el particular versan.

En primer lugar tenemos que el maestro Guillermo Floris Margadant S. nos señala que "...la palabra posesión tiene relación etimológica con la raíz de sedere..." (1) .

Por su parte el Lic. Gutiérrez y González así como el Lic. Luis Araujo Valdivia indican que la palabra posesión tiene cualquiera de estos orígenes:

a) Viene de 'possidere', vocablo formado de 'sedere', sentarse y 'por', prefijo de refuerzo; por lo mismo posesión significa 'hallarse establecido'.

b) Se origina en el vocablo 'posee' que significa poder con lo cual se significa un señorío toda vez que ambos sentidos no se contraponen, se puede considerar que uno y otro, o los dos, dan el sentido primitivo y original de la palabra.

Algo muy similar nos explica el maestro Rojina Villegas, él nos indica que "...la palabra 'possidere' conforma a la etimología más generalizada, proviene de sedere y de por, prefijo de refuerzo, de suerte que, significando aquélla 'sentarse'

-----  
(1) Margadant S., Guillermo Floris. El Derecho Privado Romano, Ed. Esfinge, 9a. Ed. México, 1979, p. 234.

o "estar sentado", possidere, tanto quiere decir como "establecerse" o hallarse establecido " (2)

Hablabamos en párrafos anteriores que la palabra posesión derivaba de posee (poder), con lo cual tendríamos desde un principio, la manifestación de señorío; se infiere con este concepto inicial que surgió únicamente para los inmuebles y que solamente más tarde, llegó a ser aplicado en el orden mobiliario o para los bienes inmateriales.

Lo cierto es que la posesión revela la idea de una persona colocada en contacto directo con una cosa, expresa el hecho de tenerlo físicamente a su disposición, si a este hecho se le suma la voluntad de tenerlo como suyo se dirá que el detentador posee.

A continuación hablaremos de como el Derecho Romano contemplaba la posesión figura que indiscutiblemente surge ante una necesidad de índole económica, ante el aprovechamiento de los satisfactores, en la imperiosa necesidad de ponerse en contacto directo, de palmar las cosas que de una u otra manera van a satisfacer una necesidad, independientemente de que si se tiene derecho o no de hacerlo.

Esto resulta definitivamente de la propia evolución del hombre, es el precio (si así se le puede llamar) de un cambio dentro de sus costumbres, al cambio de ser nómada al ser sedentario.

Cuando las sociedades acostumbran ordenar jurídicamente hasta los movimientos más vitales de sus miembros, es cuando el derecho estudia este fenómeno dictando reglas para su encausamiento jurídico.

Originalmente el pueblo romano permitía la posesión no solo de bienes corporales, sino además de bienes no corporales, sin embargo en el año 85 a.c., la Ley Soribonia limita la posesión

-----  
 (2) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo III Ed. Porrúa, 4a.Ed. México, 1975, p.577.



a bienes materiales; a su vez Justiniano amplió este concepto de posesión a un derecho, pero a éste se le designó como *quasi possessio* lo que quiere decir que no se le identificó plenamente el concepto.

Los romanos pensaban que no había *possessio* sin *corpus*, sin el elemento físico, corporal y de allí dedujeron que sólo las cosas corporales serían susceptibles de posesión. Fueron burlados por la división de las cosas en corporales e incorporales, que lleva a calificar como cosa corporal al derecho de propiedad, al confundirla con su objeto. Llamando *corpus* al elemento físico que exige la posesión, les pareció evidente que este elemento no podría actualizarse con respecto a las cosas que no tuvieron cuerpo. No apreciaron que si, por ejemplo, el derecho de servidumbre es incorporal, el derecho de propiedad lo es también. Posteriormente ante las necesidades prácticas, tuvieron que admitir que al lado de la *possessio* existía una *quasi possessio* y que ciertos derechos podrían adquirirse definitivamente por su ejercicio, del mismo modo que poseyendo una cosa se terminaría por ser su propietario.

Una vez que hemos hechado un pequeño vistazo al pasado, de como los romanos concibieron y legislaron la posesión, daremos paso al concepto de la misma, que como veremos resulta bastante complejo.

Mencionábamos que el concepto de posesión tenía una gran complejidad, dicha complicación consiste en que con la misma palabra se han designado tres situaciones enteramente distintas; es poseedor el propietario, ya que mediante el ejercicio de su derecho puede actuar sobre la cosa con un poder físico sobre ella y ejercitar los actos de goce y de disfrute; es decir la posesión como parte integrante del derecho de propiedad. También se ha limitado la posesión al estado de retención de una cosa, sin ser propietario, pero que desea llegar a serlo: en este caso encontramos a un poseedor que tiende a la propiedad y, finalmente, con la misma palabra se designa la situación de un poseedor derivado, es decir de una persona que retiene la cosa en virtud de un derecho personal o real, pero sin pretender ejercer el derecho de propiedad, ni llegar a adquirirla.

A continuación citaremos algunos de los conceptos que a nuestro parecer resultan de mayor trascendencia, toda vez que son formulados por destacados jurisconsultos.

Comenzaremos citando el concepto que tenía Gayo Elio al

respecto: "... la posesión es el uso de algún campo o edificio, no el fondo mismo o el edificio, pues no está la posesión entre las cosas que pueden tocarse". (3)

A su vez Savigny, la define en los siguientes términos: "...posesión es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual y exclusiva de realizar en una cosa, actos materiales de uso, goce, transformación, como si fuera propietaria de la misma". (4)

Esta definición ha sido criticada porque pretende extender la posesión del derecho de propiedad, a todos los demás derechos, esto lo ampliaremos más adelante cuando hablemos de las teorías posesorias, que son el antecedente inmediato al concepto de posesión que conoce nuestro derecho moderno.

"Para Pianiol, la posesión es un estado de hecho, que consiste en retener una cosa en una forma exclusiva llevando a cabo sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce que si se fuera el propietario de la misma.

Para Bonnecase, es un hecho jurídico consistente en un señorío ejercitado sobre una cosa mueble o inmueble, señorío que se traduce por actos materiales de uso, de goce o de transformación, llevando a efecto con la intención de comportarse como propietario de ella o como titular de cualquier otro derecho real". (5)

Por su parte, el maestro Rafael Rojina Villegas la define como: "...una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini; como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno". (6)

- 
- (3) Bravo González, Agustín- Bravo Valdés, Beatriz. Primer Curso de Derecho Romano, Ed. Pax-México, 2a. Ed. México, 1989, p. 171
  - (4) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Ed. Porrúa, 3a. Ed. México, 1975, p. 219
  - (5) De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones. Ed. Porrúa, 5a. Ed. México. 1981 p. 134
  - (6) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo III, p. 586.

Trataremos de interpretar lo que el maestro nos dice de la siguiente manera:

En primer lugar nos habla de una relación o estado de hecho; esto quiere decir que independientemente de las consecuencias jurídicas que pueda traer, si llegara a ser o no un derecho, debemos partir de lo que nos da los sentidos, lo que nos puede producir la observación directa, sin prejuicio para comprobar un estado de hecho, o sea, el punto de encuentro del hombre con la cosa.

Ahora bien, como consecuencia de este estado de hecho una persona retiene en exclusividad una cosa, exclusividad que va a originar consecuencias al ejecutar actos materiales que se refieren obviamente al aprovechamiento de la cosa.

Finalizando, diremos que esta exclusividad o poder físico puede derivar de un derecho real, de un derecho personal o no reconocer la existencia de derecho alguno.

Actualmente se da por autores franceses un nuevo concepto para identificar la posesión de las cosas con las de los derechos y más que nada para demostrar que hubo, al parecer una confusión en el lenguaje o por una falta de penetración del análisis, distinción que después el derecho aceptó. Según estos autores franceses (Planiol, Ripert y Picard), la posesión de las cosas es la posesión del derecho de propiedad y por tanto no hay posesión de cosas. (7)

Lo que se ha llamado posesión de cosas- afirman los autores franceses- es una posesión especial del derecho real por excelencia, la propiedad, pero propiamente debe hablarse de posesión de derechos reales o personales, y en los reales, si se puede hacer la distinción de poseer el derecho de propiedad para distinguir este caso de la posesión de otros derechos. Ellos se fundan en la siguiente explicación: dicen que cuando los romanos se refirieran a que una persona poseía una cosa, querían decir que se conducía como propietario, ejecutando actos materiales de aprovechamiento semejantes a los actos que ejecuta el propietario en el uso y goce o en la disposición. Los romanos no afirmaban que él que tenía la posesión de una cosa sea propietario, simplemente decían que se conducía como propietario y ejecutaba esos actos.

== - - ==

(7) Rojina Villegas, Rafael. Op.cit. Tomo III, p.590

Es importante no dejar pasar por alto la esencia de la posesión, esencia que se manifiesta mediante dos elementos que a continuación mencionaremos y analizaremos, para una mejor comprensión de las teorías objetiva y subjetiva que posteriormente comentaremos.

Tradicionalmente se han conocido dos elementos dentro de la posesión, uno material y otro psicológico.

El primero de ellos, llamado también corpus, consiste en la unión de actos materiales que comprueban la existencia de cierto poder físico sobre la cosa por parte del poseedor para conservarla en forma exclusiva.

Este elemento tiene aparejado un estado característico llamado tenencia o detentación que es la base de la posesión empero, ésto no quiere decir que se tenga la posesión plena para que exista tal, deberá existir la intención que ha de animar al hecho material de la tenencia o sea el "animus" posesorio.

Ahora bien, aunque el corpus es el elemento material de la posesión; no es indispensable que se tenga en forma directa puede existir en forma indirecta por medio de una persona, inclusive si se delega este elemento en favor de un tercero y si a esto se le suma el "animus" será un poseedor de derecho.

El segundo elemento de la posesión es el "animus", es el elemento psicológico por excelencia, que denota la intención de poseer la cosa a título de dueño, aunque no siempre puede reducirse a la intención de conducirse como un propietario ya que la posesión puede existir respecto de otros derechos reales distintos a los derechos de propiedad.

Mencionaremos a continuación la evolución que ha tenido el concepto de posesión dentro de nuestra legislación, así como las diferentes corrientes que lo inspiraron.

Los Códigos Civiles Mexicanos de 1870 y 1884, tomaron el concepto de posesión del Código de Napoleón, a pesar de que la Comisión encargada de redactar el primero discutió y deliberó bastante al respecto, por esta circunstancia definió a la posesión como la tenencia de una cosa o el goce de un derecho refiriéndose a la tenencia, a los bienes corporales y la segunda definitivamente a los incorporeales. Por cierto tampoco exige sea a título

de dueño.

Este concepto resulta deficiente toda vez que, tenencia se ha equiparado a detentación, y esta no es posesión, según lo expresan los mismos Códigos; por otra parte también se admitía la posesión de los derechos o sea de bienes incorpóreales que el derecho romano, además no equiparó a la posesión; a esta circunstancia la denominó cuasi posesión.

En relación a la figura en estudio, los legisladores se han dividido en dos grandes grupos a saber:

Uno de ellos es afín con la doctrina clásica de Savigny; en la que predomina el animus.

Esta teoría define a la posesión de la siguiente manera: la posesión es una relación o estado que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva, de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con el animus domini o intención de conducirse como propietario.

Sus elementos son los siguientes:

1. Relación o estado de hecho, y;
2. Posibilidad física o poder físico, actual inmediato y exclusivo.  
Debe de ser presente, absoluto y no sujeto a condición.
3. Con animus domini, ya que por conducto de otro, puede obtenerse el corpus; luego entonces, aquél es el elemento esencial, ya que si cambia, da nacimiento a otra posesión o cesa la anterior.

El elemento psicológico (animus), no es impositivo, sino legalmente reglamentado, de tal modo que para el cambio de título debe verse la disposición legal y no el deseo del poseedor.

Para eludir el problema de la prueba del elemento psicológico, establece una presunción juris tantum del animus.

Una vez demostrado el título y el corpus se presume el animus.

Al respecto el maestro Leopoldo Aguilar Carbajal, formula

la siguiente crítica "...existen casos en el derecho romano en los que, a pesar de existir esta posibilidad, no hay posesión y además previo casos en los que no existe la posibilidad y a pesar de ello, existió la posesión". (8)

El otro grupo de legisladores sigue la corriente objetiva de Von Ihering, esta teoría sostiene que el corpus no es la simple relación física; es necesaria la existencia de un interés que consiste en la explotación económica de la cosa o en la forma visible del derecho de propiedad.

Por ende, el corpus está estrechamente vinculado con el animus domini, pero siendo el propósito de explotación económica, no es separable, en consecuencia la detentación es posesión, salvo texto expreso en la ley.

También cambió el mecanismo de la prueba, siempre será poseedor, no por la prueba de la causa, sino que para dejar de hacerlo, se necesita que lo contemple la ley o lo reglamento.

Sobre esta teoría podemos decir comulgando con el Lic. Aguilar Carbajal que necesita para explicar la posesión el concepto de propiedad y asimila la posesión a la detentación al no necesitar de la causa que lo origine.

Las legislaciones que pertenecieron al primer grupo o sea el de la corriente clásica son los de Italia, España, Portugal y Francia, así como los Códigos mexicanos de 1870 y 1884; y los que se encuadraron dentro del segundo grupo en donde predomina el elemento objetivo son las legislaciones de Suiza, Alemania y definitivamente nuestro Código Civil vigente y aplicable de 1932.

Empero, la Comisión encargada de la redacción del Código Civil de 1871, preferencialmente en el proyecto de García Goyeana, y que aún transcribe la definición que éste propuso por cierto atinadamente en el sentido de establecer dos preceptos mediante los cuales salva la teoría subjetiva de los defectos que adolece.

.....  
(8) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. Cit. p. 222

Efectivamente, el Código Civil de 1884, en su artículo 825, - establece la presunción de que todo poseedor lo hace por sí mismo, y el artículo 828, establece una segunda presunción, de que toda posesión será a título de propietario, para todos sus efectos legales. Estos artículos casi dieron a la posesión los mismos efectos de la doctrina objetiva, y hace que la legislación escape a la crítica que se hace a teorías objetivas, pues impide que la sola intención convierta el hecho de la detentación de un bien en posesión o en detentación, según su libre arbitrio, sino que en este aspecto se equipara a la teoría objetiva.

El Código Civil Suizo reconoce la posesión tanto de cosas como de derechos, pues manifiesta que el que ejerce un poder de hecho o goza de un derecho, tiene la posesión. Hace una distinción también entre la posesión derivada y la posesión originaria en el sentido de que la primera es la que se tiene por encargo de otro, mientras que la segunda es cuando se tiene a título de dueño. Además admite la posesión de los derechos personales. Suprime el concepto de detentación subordinada y deja la jurisprudencia y doctrina la determinación de cuando sea posesión el estado de hecho y cuando no. El poseedor originario es el único que puede adquirir el bien por ---prescripción.

Por su parte el Código Civil Alemán adopta evidentemente la teoría objetiva ya que para él todo lo que ejerce un poder de hecho sobre la cosa, es poseedor. Ordena la posesión en mediata e inmediata; la segunda es a nombre ajeno, pero tiene derecho a las acciones posesorias, el poseedor mediato sólo puede adquirir la propiedad por prescripción. Casi se borra la diferencia entre detentación y prescripción, pues sólo excluye de la posesión a la detentación subordinada, que se presenta en el caso de que se entre a ejercer ese poder sobre la cosa, en virtud de la relación de subordinación.

Distingue la posesión inmediata en dependiente e independiente, según que el poseedor pueda usar o no la cosa en su provecho.

Finalmente diremos que suprime la posesión de los derechos, - admitiéndola sólo respecto a las cosas corporales.

A su vez nuestro Código Civil vigente tomó como modelo la teoría objetiva y reproduce en esencia, las definiciones de los Códigos Alemán y Suizo.

En este sentido el artículo 790 de nuestro ordenamiento civil

admite la posesión de los derechos "... posee un derecho el que -- goza de él "; como el Código Suizo, por lo tanto existe posesión de cosas, derechos reales, derechos personales y aún extrapatrimoniales; establece la detentación subordinada, como el Código Alemán.

Además clasifica a la posesión como originaria y derivada; -- artículo 791 "... El que la posee a título de propietario tiene -- una posesión originaria; el otro una posesión derivada " establece que el poseedor se presume que lo hace a título de dueño, artículo 798 " La posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales...", este precepto reconoce expresamente la posesión de los derechos reales y de los personales; -- sólo el poseedor originario puede convertirse en propietario, artículo 826 " Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción ". A todos los poseedores se les concede los interdictos, (acciones que en su apartado correspondiente estudiaremos); pero no se llega a equiparar la originaria y la derivada respecto a diversas cuestiones.

Finalmente, daremos un último concepto de posesión, el nuestro: la posesión la definimos como un poder de hecho que se ejerce sobre una cosa que bien puede o no coincidir con la propiedad.

En otro orden de ideas diremos que es un estado de hecho que consiste en determinar una cosa de manera exclusiva y en efectuar sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce como si uno fuera su propietario.



## 1. Posesión útil.

La posesión cuando pueda fundar una usucapión será útil, siempre y cuando sea en concepto de propietario, continua, pública y pacífica.

Nos referimos a "concepto de propietario" cuando el poseedor tenga la verdadera posesión o sea el animus domini y no una mera detentación, animus detenti, esto es que el poseedor se comporte y manifieste como el verdadero y auténtico dueño ante los demás, por lo tanto no es suficiente con poseer como dueño, sino que es necesario probar la ejecución de hechos o actos, susceptibles de ser apreciados por los sentidos que de manera indiscutible demuestren que el poseedor es dominador de la cosa.

La posesión en concepto de propietario excluye la posesión derivada. En jurisprudencia firme de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tesis 274, Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación cuarta parte Tercera Sala pág. 33; ha manifestado que la expresión "en concepto de propietario" - comprende tanto la buena fé como la mala fé, por lo tanto no basta como señalábamos, la simple intención de poseer como dueño, sino es necesario probar la ejecución de actos o hechos, susceptibles de ser apreciados por los sentidos, que de manera objetiva e indiscutible demuestren que el poseedor es el dominador de la cosa, el que la disfruta para sí y el que manda sobre ella, como un dueño - en sentido económico, aún cuando no tenga un título legítimo, frente a todo el mundo y siempre que haya conservado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada.

La posesión debe de ser pública, es decir, es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos, también es la que está inscrita en el registro de la propiedad.

La publicidad de la posesión excluye su clandestinidad. La posesión además debe ser pacífica, no debe haberse adquirido con violencia.

Por último la posesión debe de ser continua, no debe haber sido interrumpida por una de las causas que establece la ley; la continuidad excluye una posesión transitoria o en episodios.

## 2. Posesión de buena y mala fé.

El artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal establece la distinción entre la posesión de buena y mala fé de la manera siguiente:

"Es poseedor de buena fé el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fé el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Entendiéndose por título la causa generadora de la posesión".

La buena fé presume la existencia de un título suficiente para que dé derecho de poseer, o bien, que habiendo título este sea viciado y que lo ignore el poseedor.

La mala fé presupone la ausencia de título, o bien, que habiendo uno este viciado y el poseedor definitivamente conozca dicho vicio que le impide por consecuencia poseer con absoluto derecho.

A manera de exposición diremos que son tres los supuestos que se derivan de lo anterior:

- a. Un título suficiente;
- b. Un vicio del título y ;
- c. La ignorancia o el conocimiento del vicio.

El título suficiente es en el que consta un acto jurídico que puede constituir la posesión como lo indica la parte final del artículo que se comenta.

El vicio del título de adquisición será aquel que tenga consigo la insuficiencia del mismo o sea el que transmite sin ser propietario.

Finalmente el poseedor puede o no ignorar el vicio. El ordenamiento civil invocado con anterioridad establece en este sentido una presunción de suma importancia:

Artículo 807: "La buena fé se presume siempre; al que afirme la mala fé del poseedor le corresponde probarla".

Definitivamente son condiciones que pueden influir desde el punto de vista temporal en la prescripción.

De esta manera diremos que la mala fé no es un vicio en la posesión, ni consiguientemente la buena fé es una cualidad de la misma. Se puede adquirir el dominio por prescripción, aún cuando se posea de mala fé. Si fuera un vicio haría inútil la posesión misma. Simplemente la mala fé influye para aumentar el término de prescripción, que generalmente duplica; para los bienes inmuebles el término, con buena fé, es de cinco años y con mala fé de diez; para los muebles, con buena fé es de tres años y con mala fé es de cinco años.

Nuestro artículo 808 exige la buena fé durante toda la posesión no sólo en el momento de la adquisición dice: "La posesión adquirida de buena fé no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente". Naturalmente el debe basar en algo su buena fé, debe tener buena y justa opinión del dominio adquirido, si el título del poseedor tiene varios vicios, la buena fé consistirá en ignorarlos todos.

Es poseedor de mala fé, el que conoce los vicios del título de su autor, estos repercuten sobre el título del poseedor necesariamente.

Poseer con buena fé en el Código anterior era tener título suficiente para transmitir el dominio o ignorar los vicios del mismo, y poseer con mala fé era entrar en la posesión sin título o conociendo sus vicios " de aquí se deduce que el Código anterior confundía la buena fé con el justo título, y la mala fé con la falta de título o con el consentimiento de los vicios del mismo y esto traía confusión al interpretar los artículos de la prescripción". (9)

Ahora bien, hablaremos a continuación de estas dos figuras cuando la posesión se adquiere por título traslativo de dominio.

Ahora bien, hablaremos a continuación de estas dos figuras -- cuando la posesión se adquiere por título traslativo de dominio.

Nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal lo contempla de la siguiente manera:

Artículo 810. "El poseedor de buena fé que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:

- I. El de hacer suyos los frutos percibidos mientras su buena fé no es interrumpida.
- II. El de que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho de retener, la cosa poseída hasta que se haga el pago.
- III. El de retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retenerla.
- IV. El que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal sobre el importe de estos gastos el día en que los haya hecho".

No responde el poseedor a que se refiera dicho ordenamiento de la pérdida o deterioro de la cosa poseída aunque haya ocurrido por hecho propio; sin embargo de la utilidad que haya obtenido de la pérdida o deterioro, si responde.

Es particularmente interesante la facultad concedida al poseedor de buena fé para retirar las mejoras que voluntariamente haya hecho sino se causa a la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlos.

El carácter de posesión de buena fé no se pierde sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

Por lo que respecta a la mala fé nuestra legislación la define

- 
- (9) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil Mexicano, Bienes Reales y Sucesiones, Ed. Porrúa, 1a. Ed. México 1983, p.230.

en los términos siguientes:

"Art. 812.- El que posee por menos de un año, a título traslativo de dominio y con mala fé, siempre que no haya obtenido la posesión por medio delictuoso está obligado:

- I. A restituir los frutos percibidos;
  - II. A responder de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevinidos por su causa o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que pruebe que estos se habrían causado aunque la cosa hubiera estado poseída por su dueño. No responde de la pérdida sobrevinida natural e inevitable por el sólo transcurso del tiempo.
- Tiene derecho a que se le reembolsen los gastos necesarios".

La buena o mala fé del poseedor influyen determinadamente en el derecho a la percepción de frutos naturales, industriales o civiles, así como el abono de gastos inútiles, voluntarios o necesarios y al derecho de retener la cosa mientras se hace el pago. Influyen también en la responsabilidad por deterioro o pérdida de la cosa poseída.

La posesión que comenzó de buena fé, dicen algunos tratadistas, puede convertirse en de mala o la que comenzó de mala fé puede transformarse de buena fé esto es cuando el poseedor llega después a tener conocimiento de su falta de derecho de poseer o pasa a creer, que lo tiene, pero estas eventualidades por así llamarlas tendrán que considerarse excepcionales o raras en extremo.

### 3. Posesión Originaria y Posesión Derivada.

El Código Civil de 1928, definitivamente influido por las doctrinas de Ihering y de Saleilles, modifica la concepción de la posesión estableciendo que es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, a menos que ese poder provenga de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de la cosa en cuyo provecho la retiene, llegando al cabo instrucciones y órdenes.

También establece que posee un derecho el que goza de él, como lo establecen los artículos 790 y 793 del Código Civil aplicable para el Distrito Federal y que a continuación transcribimos:

"Art. 790.- Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793, -- posee un derecho el que goza de él."

"Art. 793.- Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la prefiere en provecho de éste, en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor."

Además considera que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, otorgándole el derecho de retenerla temporalmente en su poder, en calidad de usufructuario, -- arrendatario, depositario u otro título análogo, los dos serán poseedores de la cosa.

En este sentido vuelven a aparecer contradicciones en la doctrina cuando se encuentra el propietario con otra persona que no sea de las previstas en este último artículo frente al usufructuario, depositario, etc., y el resto de las personas que tienen derecho a usar, gozar y conservar la cosa, el propietario ha dejado temporalmente, no sólo de tener el ejercicio de poder de hecho, sino el derecho a este ejercicio, en vista de las atribuciones que la ley hace directamente, no al propietario sino a las personas ya mencionadas.

El que la posee a título de propietario tiene por consecuencia una posesión originaria; el otro una posesión derivada (artículo 791 del ordenamiento civil citado).

De esta manera la ley admite la existencia de dos clases de posesiones jurídicas igualmente respetadas aunque de distinta índole.

1e.

La del que es dueño o pretende ser dueño y la que no es dueño ni pretende adquirir la propiedad de la cosa poseída, es decir la derivada, en ambas posesiones existen el corpus y el animus pero de distinto modo, ya que en la originaria el corpus se caracteriza por el conjunto de actos materiales y aparentes de ocupación sin interés preponderante en el aprovechamiento económico de la cosa pero con propósito claro de apropiación jurídica de la misma, por virtud del cual los actos denotativos del corpus se dirigen más que todo a demostrar el señorío que se ejerce sobre la cosa, estableciéndose así el ánimo de dueño.

En cambio, el corpus en la posesión derivada se convierte en el aprovechamiento económico siempre temporal y de origen contractual y el animus se hace evidente únicamente para ostentar este derecho a disfrutar o usar de la cosa, sin que jamás trate de disimular o se oculte, el propósito que sigue la posesión.

Ambas posesiones deben proceder de un título que demuestre la causa de la posesión, título que del cual se desprenden los efectos y la naturaleza de cada una justamente por eso, en caso de despojo, el que tiene la posesión originaria goza el derecho de pedir que sea restituido el que tenía la posesión derivada de la cosa despojada, continuando de esta manera con el contrato que motiva esa posesión en el entendido de que si el poseedor derivado no quiere o no puede recobrar la posesión, el poseedor originario puede pedir que se le de la posesión a él mismo, de esta manera lo maneja nuestro Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 792.

La literatura jurídica los denomina también poseedores precarios ya que obtienen su derecho de otra persona y su título los obliga a restituirla (por eso son precarios).

Sin embargo, el citado ordenamiento considera que sólo pueden ser objeto las cosas y derechos que sean susceptibles de apreciación; no porque todo poseedor pretenda ser propietario de la cosa poseída, sino porque están excluidos del comercio, todas las cosas no susceptibles de apropiación; además porque la apropiación a que este concepto se refiere puede tener por objeto de la cosa misma o sólo la del uso o de los frutos.

En su noción original, la posesión tenía por objeto bienes corporales muebles e inmuebles, y por extensión también se habla de posesión de bienes incorporeales (derechos).

En efecto, la noción originaria de la posesión de cosas correspondía al ejercicio sobre ella de un derecho de propiedad, sin embargo, se ha entendido a otros derechos reales, específicamente el de usufructo y la servidumbre. En base a esto se puede afirmar que cuando el Código Civil hace referencia a las posesiones de derechos, deben ser entendidos estos como reales que son los que llevan insertos un poder sobre la cosa. Esta posesión de derechos se conoce en doctrina como cuasiposesión.

En todos estos casos el propietario no es poseedor actual --- frente a la posesión derivada, y el arrendatario, usufructuario, etc., podrán impedir que el propietario ejerza el poder de hecho sobre la cosa, por todo el tiempo que duren sus derechos ya que --- aquí la posesión es la atribución directa y temporal del ejercicio del poder de hecho a favor de las personas que se señalaron, estas personas pueden pedir que se les restituya o mantenga, son poseedores frente a todo el mundo, aún frente al propietario mismo, quien por lo tanto ha dejado de ser poseedor de la cosa, temporalmente, frente a ellas.



#### 4. Efectos de la posesión.

La posesión produce un efecto general y otros particulares, - de la posesión se deriva el efecto general de obtener la protección o tutela jurídica que corresponde a este derecho, y los efectos -- particulares referentes a sus diferentes especies.

En esta ocasión sólo hableremos de los efectos generales ya - que por lo que respecta a sus diferentes especies ya hemos abordado y seguiremos comentando éstos en sus apartados correspondientes.

El efecto general o sea el de la tutela de la posesión, se -- traduce en que todo poseedor sea mantenido en la posesión contra - aquellos que no tengan mejor derecho a poseer. Desde el punto de - vista legal se considera mejor la posesión que se funda en el títu - lo y cuando se trata de inmuebles la que está inscrita; a falta de título, o siendo iguales los títulos, la más antigua.

A continuación hablaremos y analizaremos los principales efec - tos de la posesión, efectos que se producen mediante las siguientes instituciones jurídicas:

- 1.- Mediante una presunción de propiedad, que produce el efec - to de dar al poseedor el papel de demandado en los juicios reivindicatorios, y en algunos casos y tratándose de ---- bienes muebles, la adquisición de la propiedad de dichos bienes. Toda posesión hace presumir, salvo prueba en con - trario, la propiedad. La buena fé tiene una incidencia -- sensible en esta presunción, ya que el poseedor de buena fé, no sólo se le presume propietario, sino también el -- haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído; tal y como lo consagra el artículo 798 del Códig - o Civil vigente y aplicable para el Distrito Federal.
- 2.- Mediante la conseción de acciones al poseedor. La ley es - tablece para proteger a la posesión una serie de meca-- nismos, y así el poseedor podrá obtener esta protección - al ejecutar las llamadas acciones posesorias, como los -- interdictos o la acción plenaria que resuelve, en forma - definitiva, la suerte de la posesión. "En nuestro dere - cho se concede una acción más: la declarativa; para hacer constar una posesión útil para prescribir o que la pose-- sión se ha convertido en propiedad". (10)

-----  
(10) Aguillar Carbajal, Leopoldo. Ob. Cit. p. 238

Resulta importante mencionar que las acciones posesorias son propiamente de derecho procesal, empero, es indispensable dar una noción elemental de las mismas a efecto de una mayor comprensión del tema que en este punto tratamos.

Hemos visto que dentro de la tutela jurídica de la posesión se encuentran las acciones posesorias, o sea, a los interdictos y a la acción plenaria de posesión.

La diferencia entre una y otras consiste en que en el juicio plenario de posesión, tiene por objeto y se discute la posesión definitiva de la cosa. " La sentencia decide -- sobre esto y el juez tiene que entrar al estudio de los derechos respectivos de las partes respecto a la posesión, -- decidiendo cual es la mejor." (11)

Esta objeción compete al adquirente de buena fé que no está en posesión de la cosa que tiene derecho a poseer con justo título como lo señala en su parte inicial el artículo 9 del Código de procedimientos civiles vigente y aplicable para el Distrito Federal; " Al adquirente con justo título y de buena fé le compete la acción para que, aún cuando no haya prescrito, le restituya la cosa con sus frutos y accesiones... ", aunque no lo acredite como propietario; se -- ejercita contra quien posee un mismo derecho y tiene la finalidad de obtener la restitución de la cosa con sus frutos y accesiones.

Consecuentemente el actor deberá probar los siguientes elementos:

- a. Que es de buena fé
- b. Que tiene justo título para poseer
- c. Que el demandado posee el bien a que se refiere el título y;
- d. Que es mejor el derecho del actor para poseer que el que lleva el demandado.

Para este efecto el juzgador debe examinar cual de los títulos invocados por las partes es mejor para acreditar el derecho a la posesión civil.

Por lo que respecta a los interdictos, encontramos que

-----  
(11) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. Cit. p. 243

es un remedio provisional, en el que sólo se concede un remedio interino, respecto a que parte a tenido la posesión de hecho, independientemente del derecho que tenga para poseer y debe ser mantenida en ella durante la secuela de la tramitación judicial del asunto.

Tradicionalmente los interdictos se han tramitado en juicio donde se busca la decisión inmediata de la posesión provisional del bien, en esta tramitación el juez está facultado para tener providencias efectivas y rápidas, ya que " si se examina la reglamentación de los interdictos en el Código Procesal de 1884, nos encontramos que en ocasiones el juez toma providencias de importancia antes de oír al demandado y en este aspecto se opinó que dichas disposiciones son anticonstitucionales." (12); situaciones que nuestro H. Tribunal de Justicia contempla en el Amparo Directo 8488/52. Manuel D. Barbacuano. noviembre 4 de 1952. Unanimidad de cinco votos, Tercera Sala Suplemento de 1956, pág.281. Semanario Judicial de la Federación.

De la misma forma que la acción plenaria de posesión los interdictos tienen elementos o reglas generales, muy características siendo éstas las siguientes:

Los interdictos se refieren única y exclusivamente a la posesión, esto trae como consecuencia que el juez nunca entre al estudio de la propiedad; por otra parte no puede acumularse en el mismo juicio una cuestión posesoria con una petitoria.

Por lo que respecta a las pruebas referentes a la propiedad no deben ser analizadas en un juicio de interdicto a no ser que tengan aparejadas la prueba de la posesión.

Además previo al juicio reivindicatorio el interdicto deberá de resolverse, así mismo en el juicio petitorio no podrán tomarse en cuenta las pruebas rendidas para acreditar la posesión, en los interdictos.

Ahora bien, los interdictos pueden ser promovidos -- tanto por el poseedor originario, es decir el que tiene

-----  
(12) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. Cit. p. 244.

la propiedad, como por el poseedor que tiene solamente -- la posesión, poseedor derivado. " En el Código de 1884, -- sólo el poseedor originario podría establecer los interdictos de obra nueva y de obra peligrosa. " (13) Se necesita también que el actor tenga mayor posesión que el demandado para el ejercicio de los interdictos de retener o de recuperar la posesión; no siendo indispensable ya que el plazo de un año en la posesión para ejercitar el interdicto a diferencia del Código de 1884.

Existen a saber varias especies de interdictos los -- cuales mencionaremos y comentaremos someramente con la -- finalidad de determinar las diferencias entre unas y otras para su mejor comprensión y entendimiento.

**Interdicto de Adquirir.** - El interdicto de adquirir -- la posesión hereditaria, se puede decir que ya no existe toda vez que ha sido substituido por la acción de petición de herencia como lo regula el artículo 13 del Código de -- Procedimientos Civiles vigente y aplicable para el Distrito Federal complementándose con el artículo 14 del mismo ordenamiento.

**Interdicto de retener la posesión.** - Lo contempla el artículo 16 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal. El que lo promueve debe probar -- que tiene la posesión del inmueble y que está amenazado -- grave e ilegalmente de despojo o aquél a quien demanda, ha ejecutado actos preparatorios tendientes a una usurpación violenta.

**Interdicto de recuperar la posesión.** - Su objeto es -- de el que ha sido despojado de la posesión la recobre, -- esto está regulado en los artículos 17 y 18, del ordenamiento citado con anterioridad, además no se requiere una -- posesión anual, es suficiente que la posesión del despojante no sea mayor que la del despojado.

Para que proceda este interdicto se requiere la prueba de tres elementos:

1. Que quien lo intente haya tenido previamente la posesión jurídica o derivada del inmueble de cuya recuperación se trata.

2. Que el demandado por sí mismo, sin orden de ninguna autoridad, haya despojado al actor de esa posesión.

3. Que la acción se deduzca dentro del año siguiente a los actos violentos o a las vías de hecho causantes del despojo; criterio que sigue el H. Tribunal de Justicia en su tesis 200 (sexta época) pág.687, sección -- primera, vol.I 3a. sala, Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965.

Interdicto de obra nueva.- Esta reglamentada por el artículo 19 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal. Este interdicto procede siempre que se haga una construcción con la que se perjudiquen los derechos de un tercero y consecuentemente, --- quien lo intenta, debe probar: que es dueño de la cosa raíz o derecho que se dicen perjudicados; que existe una obra nueva; que ésta ocasiona los perjuicios reclamados, y, si se trata de una obra concluida; que no ha pasado un año después de la tramitación de la obra cuya destrucción se pretende.

Interdicto de obra peligrosa.- Se otorga al poseedor jurídico o derivada de una propiedad contigua o cercana que pueda resultar o padecer por la ruina o derrumbe de la otra, caída de un árbol u otro objeto análogo y su finalidad es la de tomar medidas urgentes para evitar los riesgos que ofrezca el mal estado de los objetos referidos.

3.- Mediante la adquisición de la propiedad. Esto es el -- efecto creador de la posesión; el hecho crea al derecho, toda posesión (sea de buena o mala fé) tiene un efecto creador; la adquisición de la propiedad se deduce en -- condiciones diversas. Nuestro ordenamiento civil distingue la adquisición de los frutos o productos de los bienes muebles e inmuebles en virtud de la posesión, de la adquisición de la propiedad de estos últimos. En este -- rubro desarrollaremos el primer aspecto y el análisis -- del segundo lo expondremos en el capítulo relativo a la usucapión o prescripción positiva o adquisitiva.

El efecto creador en materia de frutos o productos tiene su elemento informador en la buena o mala fé del poseedor y si es posesión original o derivada.

Si la posesión es derivada se rige por las disposiciones que norman los actos jurídicos que la constituyen y en virtud de los cuales pueden ser poseedores en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída (art. 791 y 809 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

Si la posesión es originaria, adquirida por título traslativo de dominio, debe distinguirse entre poseedor de buena o mala fé.

Si el poseedor originario lo es de buena fé, se rige por los artículos 810 y 811 del Ordenamiento Civil citado con anterioridad y así por ejemplo, hace suyos los frutos recibidos mientras su buena fé no es interrumpida.

Si el poseedor originario es de mala fé, la ley distingue entre la posesión menor de un año y menor de este periodo. El poseedor originario de mala fé, por menos de un año está obligado entre otras prestaciones, a res tituir los frutos percibidos.

El poseedor originario de buena fé, por menos de un año, con tal de que su posesión no sea delictuosa, tiene derecho, entre otros, a las dos terceras partes de los frutos industriales que haga producir a la cosa poseída, perteneciendo la otra tercera parte al propietario si reivindica la cosa antes de que prescriba.

## CAPITULO SEGUNDO

### PRESCRIPCION. DEFINICION.

Un modo de adquirir la propiedad definitivamente es la prescripción como lo habíamos dicho. El último efecto de la posesión era convertir al poseedor en propietario, siempre y cuando esa posesión tenga determinadas cualidades, así como determinados requisitos y transcurra el tiempo que marca la ley. Reuniendo estas condiciones el poseedor se convertirá en propietario del bien.

Sin embargo, en este punto de nuestro trabajo hablaremos de la prescripción en estricto sentido, de como lo entienden diferentes tratadistas y como lo contempla nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Diferentes ideas se sostienen por leyes y tratadistas respecto a esta figura jurídica. El concepto que nos brinda el maestro Gutiérrez y González aborda sabiamente las características de esta institución: "Prescripción es la facultad o derecho que la ley establece a favor del deudor, para excepcionarse validamente y sin responsabilidad, de cumplir con su prestación, o para exigir a la autoridad competente la declaración de que ya no se puede cobrar en forma coactiva la prestación, como ha transcurrido el plazo que otorga la ley al acreedor para hacer efectivo el derecho". (14)

Planiol por su parte sostiene que la prescripción extintiva o liberatoria, es un modo de extinción de las obligaciones por el transcurso de cierto tiempo. (15)

Así mismo, el maestro Rojina Villegas sostiene lo propio de -

-----  
(14) Lic. Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Ed. Cajica, 5a. ed. México 1979 p. 798.

(15) Planiol. Tratado Elemental de Derecho Civil. Tomo VII -- p.660 No. 1325

la siguiente manera: "Puede definirse la prescripción como un modo de adquirir o perder el dominio u otros derechos reales, o liberarse del cumplimiento de obligaciones, por virtud del tiempo y demás condiciones de la ley ". (16)

El Código Civil vigente para el Distrito Federal dispone en su artículo 1135: " Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley ".

Para nosotros diremos que la prescripción es el modo de adquirir el dominio u otros derechos reales o de liberarse del cumplimiento de ciertas obligaciones por virtud del tiempo y determinadas condiciones de la ley.

En esta definición se incluyen dos instituciones distintas - prescripción adquisitiva o usucapión y la prescripción extintiva. La primera de ellas afecta sólo a los derechos reales, la segunda extingue tanto los derechos reales como los de crédito y si bien está muy relacionada con la institución llamada caducidad de derechos, es importante no confundirla con ella.

Es importante mencionar que nuestro ordenamiento civil vigente regula al mismo tiempo dos instituciones distintas como son la usucapión y la prescripción.

" La usucapión es la forma de adquirir derechos reales mediante la posesión de la cosa en que recaen, en una forma pública pacífica, continua y con la apariencia del título que se dice tener a nombre propio, por todo el tiempo que fija la ley ". (17)

Mientras que la prescripción como lo hemos señalado, es el medio de liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

-----  
(16) Rogina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo - III Ed. Porrúa, 5a. Ed. México 1981 p. 674

(17) Gutiérrez González Ernesto. Op. Cit. págs. 790 y 800.



Decíamos que se regulaban en un mismo rubro dos instituciones distintas, sin embargo, existen semejanzas muy relativas, que fuera de ellas no tienen nada en común.

Las semejanzas a saber son las siguientes:

1. El tiempo, dado que las dos requieren de su transcurso -- para operar.
2. El nombre, el cual se dió desde hace muchos años y cuyo origen histórico se encuentra en el Código de Justiniano, en el que debido a un método defectuoso reunieron una serie de títulos comunes, preceptos y doctrinas que en el derecho clásico y antiguo, había estado siempre por cuerda separada. (18)

Y las diferencias como veremos son bastas:

La prescripción no sirve para adquirir derechos reales, sirve únicamente para que el deudor se oponga en forma válida, si quiere, a que se le cobre coactivamente el crédito a su cargo.

Mientras que la usucapión desde el derecho romano se usaba para adquirir derechos reales por una posesión suficientemente -- prolongada y cumpliendo ciertos requisitos. (19)

La prescripción no hace que se extinga el derecho de crédito mientras que la usucapión extingue un derecho real.

Por otra parte, la prescripción no hace perder un derecho -- personal al acreedor, le hace perder el derecho a que se cobre -- coactivamente a su deudor, si este opone la excepción de prescripción, sin embargo, la usucapión hace perder un derecho real a -- aquél en contra del cual se usucape.

La prescripción no requiere actividad alguna del deudor, sólo se necesita el transcurso del tiempo y por supuesto la pasividad del acreedor; la usucapión necesita que el poseedor realice -- actos positivos de aprovechamiento e implica al mismo tiempo la pasividad del titular del derecho real, por lo que al ejercicio --

- 
- (18) Salvat M., Raymundo. Tratado de Derecho Civil Argentino Obligaciones en General. 6a. Ed. la reimpression T.I p14
- (19) Petit, Eugéne. Tratado Elemental de Derecho Romano, Ed. Nacional, 1a. Ed. México 1978, p. 265.

de su derecho sobre la cosa se refiere.

La usucapión cuando se consuma ocasiona consecuentemente un aumento en el patrimonio del detentador de un derecho real y también por consecuencia en el patrimonio del titular de ese derecho un patrimonio considerable; la prescripción en el momento de consumarse no hace aumentar o disminuir los patrimonios del deudor y acreedor, pues éste efecto no se dió al momento de crearse el crédito que prescribe.

Finalmente, en la usucapión cuenta para el computo del plazo el que se posea de buena o mala intención. Por su parte la --- prescripción no considera para nada el que un deudor sea de buena o mala intención, sólo necesita el transcurso del tiempo.

En consecuencia es importante diferenciar entre usucapión y prescripción tal y como lo hace el Código Civil vigente del Estado de México, dicho ordenamiento ya distingue las dos instituciones; en su libro 2o. " De los Bienes ", Título Cuarto " De la --- propiedad en General y de los Medios de Adquirirla ", Capítulo V, trata " De la Usucapión y le dedica sus artículos 916 a 933; y en el libro 4o., Título Quinto " Extinción de las Obligaciones ", -- Capítulo V " De la prescripción Extintiva ", la regula en sus artículos 2052 a 2077.

## 1. La Prescripción en el Derecho Romano .

La prescripción llamada también por los romanos como Usucapio, era una forma de adquirir la propiedad por la posesión continuada; no operaba inmediatamente como las otras formas (adjudicatio mancipatio, la triditio), sino que resulta a la larga y mediante ---- ciertas condiciones. Usucapio est domini adeptio per continuatio--nem possessionis anni vel bienni ( la prescripción es la consecución de la propiedad por una posesión continua de un año o dos ), o como lo definía Modestino: " La usucapio es la adquisición de propiedad al término exigido por la ley ". (20)

La usucapio cumplía una doble función: convertía la propiedad bonitaria en quititaria, borrando el vicio de su transferencia, la falta proveniente de no haber empleado la forma exigida por el derecho civil. Convertía además la simple posesión de buena fé en -- propiedad quititaria, por otra parte la usucapio facilitaba la --- prueba de la propiedad, bastando con demostrar que se había poseído por un año o dos ( dependiendo si se tratase de muebles o inmue---bles ) sin necesidad de acudir a la persona que entregó el objeto, y ésta a la anterior y así sucesivamente para probar la propiedad.

La usucapio tenía ciertas condiciones, esto es que la posesión debía descansar en una causa iusta, una buena fé continuada.

1. La iusta causa usucapiendi consistía en un hecho jurídico anterior a la tradición o al menos independiente a ella, - en un hecho que por sí mismo denote la doble intención de enajenar y de adquirir, que por consiguiente motive y explique la traditio.
2. La buena fé no era otra cosa sino un error de hecho consistente en creer al tradens propietario de la cosa, o al menos investido del poder de enajenar. La buena fé no se exigía desde el momento del acto jurídico que constituía la - iusta causa, sino solamente en el momento de la entrada de la posesión. La persistencia de la buena fé durante todo - el tiempo de la posesión no era necesaria para usucapir, - porque la posesión exigida formaba un todo único y es apreciada en su principio, empero cuando la adquisición era a

-----  
(20) Bravo González, Agustín- Bravo Valdez, Beatriz. Primer - Curso de Derecho Romano. Ed. Pax-México, 2a. Ed. México, 1890, p. 192 y 193.

título gratuito Juliano y Ulpiano se mostraban más severos exigiendo la persistencia de la buena fé durante todo el tiempo.

3. Era necesario que la persona que quisiera usucapir tenía que poseer ella misma, pero también lo podía hacer por medio de un tercero, esto es que se podía tener el animus y la detentación del objeto otra persona. Según el antiguo derecho civil bastaba un año de posesión para usucapir los muebles y dos años para usucapir los inmuebles, debiendo ser continuada la posesión, el derecho clásico no admite su interrupción, bajo pena de principiar una nueva; pero nada impide que continúe la posesión un tercero.

Había unas prohibiciones que impedían usucapir determinados bienes;

1. Las res mancipi pertenecientes a una mujer en tutela, a menos que la entrega fuera con la autoritas del autor.
2. Los bienes del fisco.
3. Los predios rústicos o suburbanos pertenecientes a un pupilo o a una persona en curatela.
4. Los muebles robados según disposición de las Doce Tablas (Tabla VI), renovada por la Ley Atinia de 218 a.c.
5. Los inmuebles ocupados con violencia, según la Ley Plautia de 89 a.c. y la Ley Iulia de vi.

Hay dos casos particulares donde a pesar de no reunirse los tres elementos para usucapir se usucapía. La primera era permitida para forzar al heredero a hacer adición de la herencia. La segunda es una usucapición en virtud de la cual un antiguo propietario podía recobrar por la posesión una cosa que había dejado de pertenecerle.

Cumplida la prescripción, el antiguo propietario pierde ipso iure su derecho de propiedad junto con la acción reivindicatoria; se hace propietario quiritarario el que antes sólo poseía, borrándose el vicio de la enajenación, pero adquiere la cosa tal como estaba en el patrimonio del antiguo propietario, con las ventajas que le estaban unidas y también con sus cargas, hipotecas, servidumbres. La usucapin consolida el justo título que sirvió de base a la posesión, de suerte que el adquirente es considerado como trayendo causa de aquel que le ha entregado la cosa; por consiguiente queda sometido a las obligaciones de un comprador si poseía pro emptore, de un donatario si poseía pro donatario, etc.

La usucapio devino insuficiente al correr de los años, pues no beneficiaba al peregrino que no tenía el commercium y era inaplicable a los fondos provisionales, por lo que también el ciudadano romano quedaba desamparado. La longi temporis praescriptio subsanó estos inconvenientes.

Justiniano el unificador, fundió la usucapio y la praescriptio longi temporis, y creó una prescripción de tres años para muebles y diez o veinte para inmuebles, según que se tratara de un propietario praesens o absens. Dentro de esta institución valen las reglas expuestas sobre la buena y mala fé.

Además Justiniano creó la mencionada praescriptio longi temporis, de treinta años, para cosas robadas que ya se encontraban en manos de personas de buena fé.

El derecho moderno se conformaba con plazos más breves; tres o cinco años para muebles, según que haya buena o mala fé, y cinco a diez años para inmuebles. A estos plazos puede añadirse el período de extinción, de la pena o de la extinción de la acción penal, si el ladrón mismo invoca la prescripción, algo que el derecho romano nunca había querido permitir.

La praescriptio longi temporis, es una institución pretoria que a semejanza de la usucapio protege al poseedor de buena fé. - Está sometida a las mismas condiciones que la usucapio; su duración sin distinguir entre muebles e inmuebles es de diez años entre presentes y veinte entre ausentes. Su efecto no era transformar la posesión en propiedad civil, sino proteger esa posesión -- por lo que no es un medio de adquisición de la propiedad. Como es un medio de defensa, teniendo el demandado la acción in rem, debía insertar la prescriptio.

## 2. Bienes susceptibles de ser adquiridos por prescripción.

Existen ciertas condiciones dentro del Código Civil vigente para el Distrito Federal para poder prescribir, y estos tienen su base en el artículo 1137 del citado ordenamiento.

Dicho artículo nos indica que pueden adquirirse por prescripción los derechos y bienes susceptibles de apropiación por los -- particulares, ya que la prescripción desenvoca en la propiedad y, como consecuencia, no opera cuando no es posible su adquisición.

Dicho de otra manera, no se pueden prescribir las cosas que están fuera del comercio, ya sea por su propia naturaleza o bien por su disposición de la ley.

### 3. Tipos de prescripción que regula el Código Civil vigente para el Distrito Federal.

El artículo 1136 del Código Civil vigente para el Distrito Federal dispone: " La prescripción de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento se llama prescripción negativa ".

Como hemos visto nuestro ordenamiento civil distingue dos -- tipos de prescripción, la primera de ellas llamada prescripción -- positiva, consistente en la adquisición de bienes por medio de la posesión y que forma el tema central de este trabajo, será explicada y analizada ampliamente en nuestros capítulos siguientes, -- por lo que daremos paso en este apartado a lo que es la prescripción negativa.

Como habíamos indicado la prescripción negativa tiene que -- ver con los medios de como se extingue una obligación. Esta figura jurídica opera cuando el cumplimiento de una obligación - el -- pago de una deuda, la responsabilidad proveniente de haber cometido actos ilícitos que no constituyen delitos, el pago de una renta o de una pensión, etc. - no es reclamado durante determinado -- tiempo por el titular o acreedor de tal obligación.

La prescripción negativa opera, pues, por el simple transcurso del tiempo. El plazo que rige comunmente para que opere una -- prescripción negativa es de diez años, contados desde la fecha en que la obligación es exigible. Hay sin embargo, algunos casos especiales, entre los que se encuentran los siguientes:

- a. Prescriben en dos años: cualquier clase de retribución -- por un servicio prestado, la acción de cualquier comer--- ciente para cobrar objetos vendidos a personas que no --- sean revendedoras: la acción de los dueños de hoteles, casas de huéspedes, fondas o restaurantes para cobrar el -- importe del hospedaje o de los alimentos proporcionados: la responsabilidad civil por injurias, de palabra o por -- escrito, y la que nace del daño causado por personas o -- animales, y, que la ley impone al causante del daño o al propietario del animal, así como la proveniente de actos ilícitos que no constituyen delitos.

En todos estos casos la prescripción empieza a co--- rrer desde el día en que dejaron de prestarse los servi--

cios o se entregaron los objetos vendidos, o desde el día en que es conocida la injuria o en que se causó el daño o se verificaron los actos.

- b. Prescriben en cinco años los siguientes casos: Las pensiones, las rentas, los alquileres y cualquier otra prestación periódica no cobrada a su vencimiento - los renditos de un préstamo hipotecario, las rentas de una casa, etc.- La prescripción en estos casos, empieza a correr para cada pago desde el día de su vencimiento, por lo cual puede ocurrir que, en un momento dado haya mensualidades o anualidades prescritas, y otras que no lo están. La obligación de rendir cuentas y de pagar las cuentas ya liquidadas -. En el primer caso, la prescripción corre a partir del día en que el interesado deja la administración que - motive la rendición de cuentas, y en el segundo, a partir del día en que las cuentas quedaron liquidadas -.

Como en el caso de la prescripción positiva, la prescripción negativa puede verse también interrumpida o suspendida por diversas causas, consistentes todas ellas en la imposibilidad en que se halle el propietario de los derechos que van a prescribir para ejercitarlos, ya sea por ausencia, incapacidad legal, etc. .



## CAPÍTULO TERCERO

### PRESCRIPCIÓN POSITIVA

Para convertirse en propietario por medio de la posesión prolongada, hace falta paciencia y el concurso de un conjunto de circunstancias favorables.

Esta posesión prolongada, si se cumple en determinadas condiciones de tiempo, publicidad e intención, permite reemplazar al anterior propietario de una cosa. Esto es lo que se llama "prescripción positiva" - erróneamente, como lo hemos comentado, sin embargo, la seguiremos mencionando de la misma forma y se define tradicionalmente como el medio de adquirir el dominio de una cosa por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que pueda reclamarla su anterior, legítimo dueño.

#### 1. Reglas Generales.

Las reglas para que opere la prescripción positiva, es decir para que una persona se convierta en legítimo propietario de la cosa que ha estado en posesión de la misma, varían según se trate de bienes muebles o inmuebles.

Para que opere en un inmueble los requisitos son :

Que la posesión sea pública, o sea conocida por los vecinos, no equivoca y a título de propietario, esto es que el poseedor -- haya mantenido y administrado el bien del modo que lo hubiera hecho, el propietario mismo.

Que la posesión no haya comenzado por una posesión por cuenta de otro, caso en el que jamás se logra la prescripción.

Estos requisitos se consideran particulares y la falta de -- cualquiera de ellos impide los efectos prescriptivos de la posesión.

Sin embargo, existen reglas generales y que no se deben pasar por alto, dichas reglas tienen su base legal en el artículo -

1136 del Código Civil vigente para el Distrito Federal y dice lo siguiente : " La adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa "; y presume las siguientes condiciones para que opere:

Un elemento objetivo que, conforme a él, pueden adquirirse los bienes y derechos susceptibles de apropiación por los particulares, puesto que la prescripción desemboca en la propiedad y, -- como consecuencia, no opera cuando no es posible su adquisición.

Por otra parte, para la adquisición por prescripción, el poseedor debe de tener capacidad de goce para adquirir la propiedad sobre el bien poseído; la capacidad de goce presupone la aptitud para llegar a ser titular de un derecho.

Este precepto se expone con toda claridad en el artículo 27 Constitucional en el sentido de las prohibiciones de adquirir inmuebles o derechos reales constituidos sobre ellos.

En el caso de los sujetos con incapacidad de ejercicio pueden adquirir por prescripción por conducto de sus representantes legales; según lo disponen los artículos 450 y 1138 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, se encuentran en este supuesto los menores de edad, los incapacitados, aún mayores de edad, privados de inteligencia, los ebrios consuetudinarios, los sordo mudos que no sepan leer o escribir y los que actualmente -- hacen uso inmoderado de drogas enervantes.

Es importante para efectos de la prescripción que no se cambie el título de la posesión, por el sólo deseo del poseedor, --- pues se presume que el que comenzó a poseer con determinado carácter, continua poseyendo con el mismo, y para cambiarlo, debe cambiarse también la causa de la posesión, ya que de no hacerlo se -- seguiría disfrutando con el mismo concepto en que se adquirió de -- conformidad con el artículo 827 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Finalmente diremos que el derecho para prescribir es irrenunciable, pues lo único renunciabile es la prescripción consumada o el tiempo transcurrido.

a. Posesión de la cosa a adquirir.

Para que pueda llegar al dominio por prescripción es fundamental que, en primer término exista posesión animus domini, que sea cierta y en segundo lugar, que se realice la prueba de la existencia de dicha posesión.

b. Posesión en concepto de propietario.

Hemos comentado en nuestro primer capítulo acerca de la posesión originaria, que el primordial efecto de ésta, era la de adquirir la propiedad mediante el simple transcurso del tiempo.

Ahora bien, dentro de los requisitos que debe de tener la posesión originaria para poder prescribir, se encuentra un elemento indispensable o insustituible, la calidad de ser en concepto de propietario, tal y como lo consagra el artículo 826 del Código Civil vigente y aplicable para el Distrito Federal y que a la letra dice : " Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción "; dicho de otra manera, este requisito consiste en poseer animus domini, poseer en concepto de propietario.

Dadas sus características, este es un elemento esencial por naturaleza por lo tanto, sólo la posesión que se tiene en concepto de dueño, puede producir la prescripción aún cuando diferentes Códigos (Alemán y Suizo) incluyendo la teoría objetiva y por supuesto nuestro Código Civil para el Distrito Federal, admite la posesión derivada, empero, reconocen que nunca producirá la prescripción.

Esta posesión en concepto de dueño, tiene otro efecto de igual importancia, la presunción legal de que posee con justo título y por lo tanto no se le pueda obligar a exhibirlo sin embargo, admite prueba en contrario, eso es si el demandante prueba que el poseedor poseía sin título, quedará por consecuencia destruida la presunción.

El Código Civil anterior para el Distrito Federal, - hablaba de justo título y exigía que éste fuera objetivamente válido por originar una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio. En consecuencia sólo admitía dos formas del título justo el objetivo y el subjetivo.

El título objetivo es aquel que contiene todos los requisitos que el mismo derecho considera indispensable para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo, esto es el título perfecto para que la posesión sea apta para prescribir, empero no tenía aplicación práctica toda vez que si el título es objetivamente válido no habrá de recurrir a la prescripción para consolidar el dominio; esto es que ya no se necesita poseer durante cierto tiempo ya que la propiedad se ha adquirido legalmente mediante un título.

Por lo que respecta al título subjetivo, éste tiene un gran interés para la prescripción, toda vez que la ley considera bastante el título que se cree suficientemente para adquirir el dominio, aunque no sea bastante para esa adquisición.

Actualmente, nuestro Código Civil para el Distrito Federal no contempla ya la denominación de justo título, habla - como ya lo hemos dicho - sobre la posesión en concepto de propietario unicamente y acepta esta posesión tres formas: - poseer con justo título subjetivamente válido, poseer con justo título objetivamente válido y poseer sin título pero con animus domini.

" Poseer en concepto de propietario " -- palabras que por cierto fueron tomadas del Código Civil español, en su artículo 447 --, es evidente que en esta frase está incluido el título objetivo, porque aquel que tenga un título con plena validez tiene el concepto de propietario. Poseer con título subjetivamente válido también da el animus domini, porque hay creencia fundada, respecto de la validez del título.

El poseedor debe de haber adquirido la posesión en virtud de un acto de aquellos que normalmente tienen como fin la transmisión de la propiedad; es importante aclarar que el concepto " título " no es sinónimo de " escritura ", sino el acto en virtud del cual se entra a poseer.

Por ello el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal exige que la posesión se funde en un justo título; es suficiente con que el poseedor se conduzca con el ánimo de propietario, bien porque efectivamente lo sea o porque se tiene el propósito de serlo. Sin embargo, no basta la creencia de ser propietario, se requiere actuar como dueño de la cosa.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación en jurisprudencia firme, ha declarado que : "... poseer en concepto de propietario para poder adquirir por prescripción comprende no sólo los casos de buena fé, sino también el caso de la posesión de mala fé, por lo que no basta la simple intención de poseer como dueño, sino que es necesario probar la ejecución de actos o hechos susceptibles de ser apreciados por los sentidos, que de manera indiscutible y objetiva demuestren que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aún cuando carezca de un título frente a todo el mundo y siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada. "; jurisprudencia --- 274, sexta época, pág. 824, tercera sala, cuarta parte, Apéndice 1917 - 1975.

## c. Posesión cierta.

Existe una cualidad que no está señalada expresamente en la ley, pero que deriva de la misma. Según esta cualidad, la posesión debe ser cierta; la certeza en la posesión consiste en que no haya duda respecta a que la posesión que se tenga, tienda a adquirir el dominio; dicho de otra manera, debe de existir absoluta seguridad, por razón del título, de que la posesión se tiene en concepto de dueño.

La falta de certeza da nacimiento al vicio de equivoco, es decir que se trata de una posesión dudosa respecto al concepto por el cual se tiene, empero hay casos -- según el derecho francés -- que generan duda al respecto, como la copropiedad.

" En el derecho francés se presentan dos situaciones -- dudosas 1o. En la copropiedad 2o. En la posesión ejercida por el marido respecto a los bienes que se ignora si son de su pertenencia, de su mujer o de la sociedad conyugal " (21)

En nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal no se presenta ese problema (el caso de copropiedad) dados los términos del artículo 1167 del citado ordenamiento: " La prescripción no puede comenzar ni correr:... IV.- Entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común. ... "; -- cuando cambie la causa de la posesión, a partir de entonces empezará la posesión útil.

" Art. 1139.- Para efectos de los artículos 826 y 827 se dice legalmente cambiada la causa de la posesión cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con -- este carácter y en tal caso la prescripción no corre sino -- desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión"

-----  
(21) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo III, p. 606.

d. Posesión continua y no interrumpida.

La continuidad dentro de la posesión es absolutamente necesaria, de lo contrario padecería del vicio de interrupción.

La posesión debe ser continuada " porque cualquier legítima interrupción concluye con la presunción de dominio en que se funda el poseedor, y crea un hecho contradictorio de la prescripción que aquel estaba realizando. Se distingue entre la interrupción natural y civil; tiene lugar la primera cuando el poseedor pierde la tenencia natural de la cosa y la segunda se produce por demanda y emplazamiento hecho al poseedor, durante el plazo de estas interrupciones no se cuenta el tiempo para la prescripción, aprovechando por el contrario, dicho tiempo de la interrupción, siempre que respecto de la natural recobre el prescribente la tenencia de la cosa, y en cuanto a la civil obtenga sentencia favorable, que desestime la demanda. Si el prescribente abandonare la cosa que estaba poseyendo, no aprovecharía el tiempo anterior de posesión, si se restituyese en ella con posterioridad y será preciso comenzar de nuevo a computar el tiempo. No se considera que la posesión deja de ser continua, porque el poseedor la entregue a otro en prenda o hipoteca y aprovecha el tiempo como si tales hechos no hubieran existido.

Este principio se haya consignado en la Ley 65 de Toro, objeto de Prolijos, confusos e infundados juicios por parte de los comentaristas de más nota, siendo así que la ley se limita a reproducir el principio de que el prescribente a de poseer continuamente al decir " la interrupción en la posesión interrumpe la prescripción en la propiedad y por lo contrario, la interrupción en la propiedad interrumpe la prescripción en la posesión ". (22)

La posesión debe ser continua -- afirma Rojina Villegas- la continuidad consiste en la sucesión regular de los actos de posesión, a intervalos suficientemente cortos para no presentar lagunas. No es estrictamente indispensable que se tenga un uso constante de la cosa, ininterrumpido, sin dejar de estar en contacto directo con ella un solo instante; la

-----  
 (22) Sánchez, Román. Estudios de Derecho Civil, Tomo III, 1a. Ed. p. 260 y 261.

continuidad resulta como ya lo hemos dicho de actos realizados con espacios de tiempo considerados dentro de la normalidad para " explotar " o bien para obtener el mejor beneficio o provecho de su propiedad.

" Una posesión que no se ejercita de modo regular, no puede decirse que imita al verdadero derecho lo bastante para ser protegida. " (23)

La continuidad consiste pues, en que no haya sido interrumpida la posesión por algunos de los medios previstos por el derecho. En sus artículos 1168 y 1175 de nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal y que en el apartado correspondiente analizaremos.

Este concepto como lo habíamos señalado proviene del Derecho español, ya que el francés entiende por continuidad en la posesión que real y efectivamente, sin interrupción, se ejercite.

Ahora bien, con respecto a la presunción de continuidad el artículo 801 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, nos dice que quien ha poseído en tiempo anterior se presume que poseyó en el intermedio.

El artículo 803 del citado ordenamiento nos dice : " ... Es mejor la posesión que se funda en título y cuando se trata de inmuebles, la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua... "; cuando existe título, se presume la posesión desde la fecha del mismo.

El artículo 805 del mismo Código indica : " Se reputa como nunca perturbado o despojado el que judicialmente fue mantenido o restituido en la posesión ".; el que ha sido despojado de la posesión y posteriormente vuelva a tenerla, se presume que nunca ha sido despojado.

Respecto a la continuidad la doctrina francesa da una

-----  
(23) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo III, p. 660.



solución diferente, pues según ella debe concebirse en el -- sentido de que el poseedor ejecute actos posesorios continuos o por lo menos seguidos; por su parte la fracción IV del artículo 1152 del Código Civil para el Distrito Federal da la razón a este precepto, ya que aumenta el plazo de prescrip-- ción cuando no se cultiva la finca, o no se le han hecho re-- paraciones, si se trata de fina urbana; pero no es así, ya -- que estas omisiones no interrumpen la prescripción en el sentido que vuelva inútil el tiempo transcurrido, sino que dada la nueva concepción de la función social, le obliga al poseedor a ser útil socialmente su posesión, sancionando su omi-- sión con el aumento en el plazo para prescribir. (24)

#### E. Posesión pública y pacífica.

Hablaremos en primer término de la posesión pacífica. La posesión debe de ser pacífica, de lo contrario adolecería de un vicio, la violencia. Nuestro derecho ( artículo 823 del Código Civil vigente para el Distrito Federal ) exige esta cualidad o requisito en el momento de la adquisición del bien, o sea en el momento de entrarse, lo debe de hacer pacíficamente pero si después existen actos de violencia ya sea para recuperar o conservar el bien poseído, esto no vicia la posesión.

Nuestro ordenamiento civil actual difiere de la doctrina francesa, que requiere que para que la posesión sea pacífica, que durante ésta no exista un solo acto de violencia, con -- excepción de los actos llamados de violencia pasiva, o sea -- defensiva.

Los códigos anteriores resuelven que la posesión útil, volvía a comenzar hasta que se declarará jurídicamente que -- había terminado la violencia, originando con esto que surgieran un sin fin de problemas, nuestro Código Civil actual para el Distrito Federal no exige declaración judicial, la pose-- sión útil empieza cuando termina la violencia.

" El derecho romano exigía para purgar el vicio de la -- violencia, que la cosa volviera al dueño y éste la entregara al poseedor, que el dueño consintiera, expresamente, aún --- cuando no volviera al poder de él o cuando por actos se presu

-----  
(24) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. Cit. p. 232.

mía el consentimiento tácito del dueño con la posesión ( artículo 1083 del Código de 1884 )". (25)

En nuestro ordenamiento civil actual se consiente el caso de que la posesión violenta quede purgada por el simple hecho de que termine la violencia; posteriormente se comprobara este hecho sujeto a prueba, cuando se ejercite la acción que debe de intentar todo poseedor a efecto de que se declare que su posesión se ha convertido en propiedad.

La posesión es pública cuando se disfruta de modo que - puede ser conocida por todos los interesados en interrumpirla, así como todo el mundo. Si no es pública da nacimiento al vicio denominado clandestinidad; esto es que para que la posesión sea útil, deberá de ser pública, el poseedor deberá actuar como lo hiciera cualquier titular, sin ocultarse, al contrario deberá hacerlo prácticamente a la " vista " de todo el mundo, para no incurrir en el vicio citado con anterioridad.

La clandestinidad es un vicio relativo, como el de violencia, la posesión puede ser clandestina para unos y no para otros, todo depende si el poseedor se oculta de todo el mundo, situación que resulta prácticamente imposible.

" La clandestinidad de la posesión es fácil de explicar en cuanto a los muebles, siendo frecuentes los ejemplos (infra, número 377), pero los casos de posesión clandestina, -- respecto a los inmuebles son muy raros. Se conocen muy pocos casos en jurisprudencia, debido a que resulta muy difícil -- ocultarse para habitar una casa o cultivar un campo. Podemos citar un caso en que un propietario, abre una bodega que se encuentra por debajo de una casa del vecino, sin que ningún signo externo, como pudiera ser un respiradero, revele la --- transgresión cometida ". (26)

Hemos hablado de la prescripción dentro de la posesión - en un aspecto general pero por razones obvias nos hemos enfocado a los bienes inmuebles; pues bien, el legislador aparen-

(25) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. Cit. p. 231.

(26) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo III.p. 664.

temente le sucedió lo mismo, ya que dicho requisito es de importancia también para los muebles, por ser éstos fácilmente ocultables, empero, dicho requisito de publicidad no se enumera para la posesión de bienes muebles: artículo 1153 del Código Civil vigente para el Distrito Federal:

" Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos de buena fé, pacífica y continuamente ... "

Sin embargo, por interpretación se llega a la conclusión que el requisito de publicidad en la posesión, si es necesaria para la posesión de muebles, toda vez que el artículo 1151 del ordenamiento civil actual para el Distrito Federal establece la regla general para toda posesión:

" La posesión necesaria para prescribir debe ser :  
 I. En concepto de propietario  
 II. Pacífica  
 III. Continua  
 IV. Pública. "

Por lo tanto, al referirse de la regla especial de los bienes muebles, deben unirse dichos requisitos, pues de lo contrario se llegaría a una conclusión ilógica.

Una vez analizados los requisitos que debe tener toda posesión para poder prescribir y también, consecuentemente los vicios que originan en algunos casos la falta de elementos esenciales dentro de los mismos; podemos decir a manera de conclusión sobre el particular, que la posesión existe desde que se reúnen los elementos analizados en capítulos anteriores el corpus y el animus; pero puede suceder que esa posesión este afectada de ciertos vicios que la vuelven realmente inútil, principalmente para la prescripción.

El vicio destruye la existencia de la posesión y la vuelve jurídicamente inútil.

Los vicios de la posesión resultan de la no existencia de las cualidades requeridas: así que cuando la posesión no sea pacífica presume el vicio de violencia que como ya lo vimos, consiste en nuestro derecho, en que la posesión se haya adquirido por medio de la violencia. La violencia posterior a la toma de posesión no afecta la posesión.

A la falta de continuidad, resulta el vicio de discontinuidad o interrupción que según la doctrina francesa, discute mucho respecto a los intervalos que deben separar los actos de posesión, llegando a la conclusión, de que no debe entenderse a la continuidad, en el sentido de la ejecución de actos escalonados, según las necesidades de la explotación de la cosa concreta de que se trata.

En nuestro ordenamiento civil actual para el Distrito - Federal no existe este problema, ya que se considera una posesión como continua, mientras no haya sido interrumpida por algunos de los medios que señala la ley.

Por lo que respecta a la falta de publicidad en la posesión resulta el vicio de clandestinidad, que consiste en la ocultación de los actos de posesión, en relación con todo el mundo.

Y a lo que se refiere a la falta de certeza de la posesión, resulta el vicio de equivoco, que tiene lugar cuando - los actos que constituyen la posesión, pueden explicarse como ejercicio de dos facultades, una posesoria y otra de distinta índole, ejemplo: la copropiedad.

## 2. Prueba de la existencia de la posesión.

Como hemos señalado con anterioridad, la posesión existe desde el momento en que reúne los dos elementos indispensables que son: el corpus y el animus; aunque en algunos casos no se den juntos necesariamente.

También mencionamos como requisitos indispensables para que la posesión obtenga la prescripción, los que consagra el artículo 1151 del Código Civil vigente para el Distrito Federal; pero, --- ¿cómo comprobar que la posesión realmente existe?, el poseedor se presenta a continuación con un problema de consideración ya -- que, si bien es cierto que él sabe y le consta --- porque son hechos propios --- que ha estado poseyendo en concepto de propietario, continuamente, pacíficamente y públicamente, también es cierto que, el juzgador desconoce dichos comportamientos respecto al inmueble que se desea adquirir por medio de la prescripción, a lo que necesariamente se le tendrá que comprobar por medio de la --- prueba idónea.

Son varias las pruebas que se pueden ofrecer para demostrar la existencia de la posesión, obviamente el valor probatorio que se le de a éstas dependerá en última instancia, del criterio del juzgador.

Mencionaremos en primer lugar, los títulos de propiedad que en su mayoría --- si no es que en todos, ya que de lo contrario -- no estaríamos hablando de posesión, sino de propiedad --- adolecen de forma legal y por consecuencia están viciados; en parte -- por las circunstancias en las cuales se elaboraron y en parte por la ignorancia de las partes o el "abuso" de esa ignorancia por -- otros; empero, por vicioso que sea dicho título, tiene a su favor la presunción de poseer el inmueble respectivo y tal posesión no puede acreditarse sin seguir en contra del que posee, correspondiente juicio; al respecto diremos que no es exacto que la posesión no pueda ser probada por medio de presunciones, pues no existe prohibición legal al respecto y --- como ya sabemos --- cuando no hay prueba en contrario que destruya la presunción deducida -- por el juez, de los diversos hechos acreditados en autos del juicio correspondiente, debe estimarse que el fallo, en que se tenga por acreditada dicha posesión, se encuentra debidamente fundado.

Por otro lado tenemos a la inspección ocular como prueba de la posesión, ya que si bien es cierto que la inspección ocular en sí no es eficaz para acreditar la posesión del inmueble objeto de la misma, si lo es cuando lo ha sido desahogada con la asistencia de peritos y testigos quienes aseveran que los poseedores del inmueble sí funcionan o si fungían como tal.

Sin embargo, consideramos que existe un común denominador que será la prueba máxima para demostrar la posesión dentro del proceso ordinario civil correspondiente y éste será, la prueba testimonial.

No queremos menospreciar a los otros medios de prueba, lo que deseamos es valorizar y darle la importancia que se merece a la prueba testimonial; por lo menos en este caso en particular.

Antes que analicemos brevemente en que consiste y para que sirve la prueba testifical o testimonial, es menester, que se entienda por testigo; bien, se entiende por testigo cualquier persona que sin tener el carácter de parte de un litigio conoce parcial o totalmente los hechos materia del mismo, sea que comparezca ante el juez a declarar sobre ellos o que no comparezca esto es que, la calidad en cuestión la adquiere el sujeto por lo que sabe, no por el hecho eventual de comunicarlo al organo jurisdiccional.

Así pues, a través de "la prueba de testigos" el juez adquiere por conducto de personas que se suponen tener conocimiento de los hechos debatidos por haber estado en contacto con ellos de -- transmitir noticias de los mismos al juzgador, es decir que el -- testigo posee un conocimiento previo. El testigo no es un sujeto procesal sino un medio de prueba, dicho de otra manera es la prueba misma, sería como un documento viviente, animado más o menos -- fiel a la forma de referir al hecho histórico relativo, en un ente físico, pero se asemeja a la prueba instrumental porque viene directamente al proceso y aporta su declaración ante el juez; "de ahí que Benthan dijese : Los testigos son los ojos y los oídos de la justicia " (27)

Por lo tanto diremos que la unión de todas las pruebas, serán de suma importancia para determinar la existencia de la posesión empero, dada la naturaleza jurídica de la prueba testimonial en nuestra opinión, la consideramos como el medio de prueba idóneo para demostrar dicha situación.

-----  
 (27) Domínguez Del Río, Alfredo. Compendio Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil. 1a. Ed. Porrúa. México 1977 p. 230.

### 3. Información Ad Perpetuam.

Nos hemos referido en los puntos anteriores, a las condiciones que debe de tener la posesión para producir la prescripción, -- enfocándolos definitivamente a los casos de inmuebles que presentan o cuentan con un titular de los mismos, sin embargo existen -- inmuebles en los que se desconoce su propietario o poseedor por -- no estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

El objeto de estas informaciones es demostrar formal y a través de documentos el derecho que tiene una persona a cuyo nombre las promueve o bien, para preconstruir una prueba fuera de juicio de determinados hechos. Tienen cierta semejanza con los medios -- preparatorios a juicio tales como la rendición de pruebas testimonial antes de juicio; empero existen diferencias respecto a estas dos figuras procesales, como son las siguientes:

- 1.- Las informaciones se llevan a cabo sin audiencias de una contraparte que no existe, en tanto que en los medios -- preparatorios, sucede lo contrario por mandato expreso -- de la ley.
- 2.- Las informaciones se llevan a cabo en vía de jurisdicción voluntaria y, por tanto, presuponen que no hay cuestión entre partes, lo contrario acontece con los medios preparatorios que van a integrar los autos del juicio cuando éste se promueve.
- 3.- Las informaciones se realizan para preconstruir una prueba, sin tener a la vista un juicio concreto en que hacerlos valer, sino para utilizarlos judicial o extrajudicialmente, ya sea entre los negocios entre particulares o ante autoridades administrativas. Por su parte los medios preparatorios se promueven para hacerlos valer en un juicio que en seguida va a iniciarse y a cuyos autos aquellos se agregan.
- 4.- La información deberá de suspenderse, si parte legítima se opone a ellos, porque se llevan a cabo en jurisdicción voluntaria, no así los medios preparatorios a juicio.

" Cervantes la define -- a la Información Ad Perpetuam-- como averiguación previa que se hace judicialmente y a prevención, para hacer constar hechos que pudieron afectar en lo sucesivo el interés o el derecho de los que la promuevan. Y Manuel de la Plaza -- transcribe la siguiente definición sinmencionar su autor " Las informaciones Ad-Perpetuam consisten en justificar, con testigos -- ciertos hechos, que al que los promueve le interesa queden consig-

nados de modo solemne, a fin de que consten en lo sucesivo y no puedan desaparecer, olvidarse o desfigurarse con el transcurso del tiempo ". (28)

Ahora bien, en la hipótesis de que el bien poseído no se encuentre inscrito en el Registro Público en favor de persona alguna, será aplicable lo dispuesto en el artículo 3047 del Código Civil vigente para el Distrito Federal y que a la letra dice :

" En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el libro segundo, título séptimo, capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la --prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, -- el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la -- Propiedad. "

Como vemos, el ordenamiento civil invocado concede acción -- para obtener título de propiedad tanto a quien posee inmuebles -- inscritos en el Registro, a nombre de tercero, como a quien posee inmuebles no inscritos. Pero en tanto que en el primer caso da -- derecho al poseedor para " promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público ", de donde se desprende claramente que la acción deberá ser intentada en juicio contencioso seguido en contra del titular de la inscripción; en el caso del poseedor de inmuebles no inscritos el Código citado, hace simplemente un envío al ordenamiento procesal diciendo -- " podrá ocurrir ante el juez competente, para acreditar la pres--cripción, rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles".

Esta remisión al Código procesal ha ocasionado un sin número de problemas, y por lo tanto incertidumbres en el sentido de determinar cual debe ser el procedimiento idóneo. Sin embargo, el -- legislador consideró que el procedimiento encomendado por el Códig-

-----  
(28) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. 15a. ed. Ed. Porrúa S.A. México 1983 p. 412.



go Civil al de Procedimientos era el indicado por los artículos - 927 al 931, inclusive, del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal que, bajo el rubro "De las informaciones Ad Perpetuam" ingresan al Capitulo V del título Décimo Quinto, que se ocupa genericamente "De la Jurisdicción Voluntaria".

Rigen ciertos principios con respecto a esta figura jurídica en estudio:

- 1.- La Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido la tesis de que es principio de derecho de que en un litigio ninguna información de esta clase tiene valor probatorio, si se rindió con posterioridad a la fecha de la demanda.
- 2.- Que las informaciones no hacen prueba contra terceros que fueron parte en ellas; tiene facultades distintas para preguntar a los testigos y objetar sus declaraciones; que la información no constituye un título bastante para fundar la acción reivindicatoria, porque aquella se recibe de juicio y sin citación del colitigante, que tampoco -- prueba el hecho a que se refiere.

El criterio de la Corte quedó consignado en la Jurisprudencia definida que textualmente dice:

" INFORMACION AD PERPETUAM, VALOR PROBATORIO DE LA.- La información Ad Perpetuam, que sólo se decreta cuando se trata de -- acreditar algún hecho o justificar un derecho en los que no tenga interés más que la persona que lo solicita, no puede surtir efectos definitivos contra tercero, ni puede ser estimada en juicio - contradictorio como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la Ley, puesto que la misma ordena que esa clase de pruebas se rindan siempre con citación contraria, entregando una copia del interrogatorio a la contraparte para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos. "

Tesis Jurisprudencial No. 565 de la Compilación 1917-1954 del Semanario Judicial de la Federación, a páginas 1032 del Apéndice al tomo CXVIII, y bajo el No. 198 del Apéndice Jurisprudencial de 1917 a 1965.

En las diversas ejecutorias dictadas por la Corte sobre este tema se insiste, como argumento principal, en que la Jurisdicción Voluntaria, por definición, comprende únicamente aquellos casos en que interviene un juez sin que se promueva cuestión alguna entre

partes determinadas (artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal); en el caso de las informaciones Ad Perpetuum, que no son sino uno de los procedimientos comprendidos bajo el rubro de la Jurisdicción Voluntaria el propio Código Procesal dispone que únicamente podrán decretarse "cuando no tenga interés más que el promovente" (Artículo 927).

Ahora bien, en materia de inmuebles siempre existe algún interesado además del promovente, y en consecuencia la sentencia dictada en los procedimientos de información Ad Perpetuum no puede ser opuesta a terceros que se dictó sin citarlos a juicio y sin darles oportunidad de probar su derecho, con violación a las garantías consagradas por los artículos 14 y 16 constitucionales.

Debemos preguntarnos ahora si las sentencias obtenidas en esta materia en vía de Jurisdicción Voluntaria carecen de todo valor. Ciertamente la Jurisprudencia les niega valor ante terceros, cierto que no les reconoce efectos de cosa juzgada, cierto aún que no les admite como prueba testimonial, pero no podemos negar que dichas sentencias han venido siendo inscritas en el Registro Público como título de propiedad y como tal han servido quienes las obtuvieron, mientras un tercero no las ha atacado con éxito. Imposible cerrar los ojos ante el hecho evidente de que las sentencias obtenidas en materia de dominio en vía de Jurisdicción Voluntaria han producido y producen generalmente efectos de título de propiedad, a pesar de la jurisprudencia definida de la Corte. Sin embargo el titular de esa inscripción en el Registro puede emplearla y la empleará como título de propiedad, aún cuando provenga de diligencias de Jurisdicción Voluntaria, mientras no sea atacado y vencido en juicio por tercero con mejor derecho.

Ahora bien, cuando analizamos el artículo 3047 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, comentábamos que el poseedor de inmuebles no inscritos en el Registro Público debía de demostrar ante el juez competente, que había tenido la posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que estableciera el Código procesal del mismo Distrito Federal, términos que definitivamente consagran los artículos 927 al 931, del citado ordenamiento y, por consecuencia en vía de Jurisdicción Voluntaria. Sin embargo, la fracción III del artículo 122, del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, es de naturaleza contenciosa y se sigue en contra de todo interesado; " Art. 122. Procéde la notificación por edictos: ... III. Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad - conforme al artículo 3047 del Código Civil, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas... ." razones por las cuales esperamos que la Suprema Corte acepte como válidas las sentencias dictadas en tales juicios y les reconozca efectos erga --

ommes.

Así pues, quien prescribe un inmueble que aparece inscrito - en el Registro Público a nombre de persona determinada, y aquel - prescribe un inmueble no inscrito en el Registro, se encuentran - en realidad en una situación jurídica casi similar, siendo la única diferencia que, en el segundo caso, se desconoce la persona en contra de la cual debe intentarse la acción de Usucapión. Luego - es lógico concluir que, en ambas hipótesis, el interesado debe -- tener acceso a un juicio contencioso que le permita obtener título sobre la propiedad que ha obtenido por prescripción positiva, sin más diferencias que las que exige el carácter de desconocido que tiene el demandado en el caso del bien no inscrito. En este caso el posible interesado cuyo nombre no aparece en el Registro deberá ser notificado en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles para la citación de personas inciertas a cuyo domicilio se ignora, es decir, por edictos.

Así lo ha comprendido la fracción III del Artículo 122 del - Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal estableciendo un juicio contencioso y ordena que se siga el mismo en contra de todo posible interesado, a quien designa como " las personas que puedan considerarse perjudicadas ". Es un deseo de - notificar a todo posible interesado, y no bastándole la definición general de " Las personas que puedan considerarse perjudicadas " el Código exige que se corra traslado de la demanda también a los colindantes y a la persona de quien se obtuvo la posesión, quienes fácilmente pueden caer dentro del concepto genérico de "Personas que puedan considerarse perjudicadas", pues no existe ninguna razón para que se les haga una notificación especial.

No cabe duda ya, al respecto de que las informaciones de dominio establecidas por el multicitado artículo 3047 de nuestro -- ordenamiento civil actual para el Distrito Federal, deben de tramitarse en jurisdicción contenciosa y de conformidad con el procedimiento establecido por la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal; pero a continuación nos hacemos el siguiente cuestionamiento han sido derogados los artículos 927 al 931 del Código Procesal que - se ocupan éstos, de las informaciones Ad Perpetuam y si continúan en vigor cual es su utilidad procesal.

No podemos pasar por alto que al legislador mexicano olvidó -- en la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles -- reconocerle el carácter de parte a la única persona que, sin lugar a dudas, debería tenerla: La Nación. Toda vez que si pretendemos adquirir, por prescripción un inmueble y afirmamos

que no aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad título alguno sobre él, forzosa y necesariamente tendrá que acontecer una de estas dos hipótesis. O el terreno nunca ha tenido dueño y entonces es válido, o lo tuvo, pero el día de hoy dicho propietario es incierto o desconocido, lo cual hace que se trate de un bien vacante. En ambos casos surge el interés de la Nación sobre dicho terreno.

Recordemos que el primer párrafo del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dice textualmente: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad --privada." La redacción de este párrafo es clarísima, y se desprende que todo inmueble en la República correspondió originalmente a la Nación, y que continua correspondiendo a ella a menos que lo haya enajenado a un particular. Pero hay más, si la Nación transmitió el dominio de un inmueble a un particular, constituyendo de esta manera la propiedad privada, y este particular, por cualquier circunstancia extraordinaria, como el fallecimiento abandona su terreno, de tal forma que después de cierto tiempo nadie sabe a quien perteneció dicho inmueble, la Nación tiene derecho de ingresar nuevamente a su patrimonio. Estos son los bienes llamados vacantes a que se refiere el Código Civil vigente para el Distrito Federal, en sus artículos 785 al 789, definiéndolos como aquellos inmuebles que no tienen dueño cierto o conocido, y estableciendo que quien tenga noticia de la existencia de bienes vacantes deberá denunciarlos al Ministerio Público a quien corresponderá deducir acción para que tales bienes sean declarados vacantes y se adjudiquen al fisco federal. El artículo 76 de la Ley General de Bienes Nacionales reglamenta más en detalle al procedimiento por el cual la Nación puede recuperar la propiedad de los bienes vacantes.

## C A P I T U L O    C U A R T O

### TRAYECTORIA DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

Para que se configure la prescripción positiva debe necesariamente tener un principio, mejor dicho, un momento en que ella comienza, para luego de proyectarse en el tiempo, llegar al tiempo fijado por la ley, instante en que se le considera cumplida, pero en esa trayectoria pueden acaecer hechos o actos que la entorpezcan produciendo su suspensión o su interrupción. Analizaremos el punto estudiando la iniciación de la prescripción, para ocuparnos luego de las circunstancias, que la suspendan o interrumpen modificando así su curso.

#### 1.- Momento en que inicia la prescripción.

El comienzo de la prescripción positiva esta dado por el --- principio que la considera iniciada desde la toma de la posesión de la cosa a prescribir.

Lo que hemos hablado acerca de la posesión y su adquisición así como sus diferentes modos de hacerlo es aplicable al tema que tratamos, con lo que resulta que la iniciación de la prescripción se produce en el momento de efectuarse la ocupación de la cosa, en la adquisición unilateral de la posesión y en el instante de que se le recibe en los distintos supuestos, en la adquisición bilateral de la misma.

Sin embargo, no toda posesión da inicio a la prescripción; - sólo la posesión a título de dueño o sea la originaria, puede originar la prescripción positiva, como lo analizamos con anterioridad.

En este sentido el legislador quiso determinar el inicio o - la pauta de la prescripción, sentimos que no sólo fue un requisito o una cualidad para obtener la prescripción sino algo más a fondo; es la posesión misma, originaria.

Esto es, la prescripción puede comenzar a correr contra cualquier persona, salvo las excepciones que el Código Civil para el Distrito Federal señala. Tenemos en primer término, de acuerdo con

él, la prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes. No puede comenzar ni correr tampoco en los casos siguientes:

- I.- Entre ascendientes y descendientes, durante la patria -- potestad, respecto a los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley.
- II.- Entre los consortes.
- III.- Entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dure la tutela.
- IV.- Entre copropietarios, respecto del bien común.
- V.- Contra los ausentes del Distrito y los Territorios Federales que se encuentran en servicio público.
- VI.- Contra los militares en servicio activo en tiempo de -- guerra tanto fuera como dentro del Distrito y los Territorios Federales.

Así, los incapacitados tienen derecho a exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de ellos no se hubiere interpuesto la prescripción.

## 2.- Computo del plazo.

Una vez que una persona viene poseyendo el bien, es indispensable determinar cuanto tiempo lo ha poseído, a efecto de determinar si ya completo el tiempo que marca la ley para convertirse en propietario de dicho bien por medio de la prescripción positiva.

" En la doctrina y en la legislación existen dos diferentes sistemas para el computo del plazo.

- a).- El francés, y
- b).- El español " (29)

- A).- Sistema Francés. Este sistema determina que nunca se debe de tomar en cuenta el primer día en que se toma la posesión de la cosa, toda vez que resulta prácticamente imposible que la usucapión se inicie a las cero horas - un segundo del día en que comienza.

Sin embargo, por lo que respecta al último día en que se cumpla con el plazo marcado por la ley, debe ser completo, esto es que la usucapión no se consuma sino - hasta las veinticuatro horas del día, y si en el supuesto de que el día fuese festivo o inhábil, entonces tampoco se le considera, sino que se considera hasta el siguiente que sea hábil.

- B).- Sistema Español. Es diferente al francés, en el sentido de que éste, considera para el computo de la usucapión, el primer día en que se inicia la posesión de la cosa, aunque no sea completo. En todo lo demás es igual al sistema francés.

Nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal adoptó el sistema español para el computo del plazo y lo consagra en su artículo 1179 que dice:

" El día que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea, pero aquel en

-----  
 (29) Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio Pecunario y Moral o Derecho de la Personalidad y Derecho Sucesorio 2a. ed. Ed. Cajica. S.A. México 1982, p. 503.

que la prescripción termina, debe ser completo. "

Y agrega en el 1180 que:

" Cuando el último día sea feriado, no se tendrá por completa la prescripción, sino cumplido el primero que siga, si fuere útil. "

Por otra parte establece en su artículo 1176 que :

" El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente. "

Completándose esta noción con el dispositivo del artículo -- 1177 al decir:

" Los meses se regularán con el número de días que les correspondan. "



### 3.- Tiempo para prescribir.

Antes de que hablemos del tiempo necesario para prescribir - de acuerdo al Código Civil vigente para el Distrito Federal, veremos los antecedentes al respecto.

En Roma, en sus primeras etapas legislativas, la usucapión - se consumaba en un plazo muy corto, tiempo después cuando el sistema de propiedad empezó a cobrar forma los plazos aumentaron, no a través de la ocupación sino de un sistema de propiedad organizado.

Los pueblos que heredaron su civilización y cultura de Roma a su caída, establecieron plazos para que operara la usucapión más o menos uniformes, aunque estos plazos eran demasiado amplios, en especial a los que se refieren los inmuebles, de esta manera se - llegó a fijar que para usucapir este tipo de inmuebles se necesitaba en algunos casos hasta de cien años y en otros más benignos cuarenta años. Se entiende que los plazos a que nos referimos eran respecto a los bienes de propiedad de los sectores privilegiados por los gobernantes, como era la iglesia y la llamada " Nobleza - de Sangre." (30)

Cuando se expide el "Código Napoleón" (Francia 1804), se modifican los plazos para usucapir y se determina en su artículo -- 2262, el llamado sistema "treintenario", en donde dispone que:

" Todas las acciones tanto reales como personales, proscriben en treinta años, sin que aquellos que aleguen esta prescripción estén obligados a presentar un título, ni se les puede oponer la excepción derivada de la mala fé ". (31)

Por lo que se refiere al Distrito Federal, se adoptó en el - Código de 1870 el sistema napoleónico treintenario, y así dispuso en su artículo 1194, que :

" Todos los bienes inmuebles se prescriben con buena

-----  
(30) Planiol, Op. Cit. Tomo III. p. 594 No. 694.

(31) Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. p. 501.

fé en diez años y con mala fé en veinte, salvo lo dispuesto en el artículo 1070. "

Quando se reúne la Comisión Redactora del Código Civil vigente para el Distrito Federal (1926) se pensó que los plazos impuestos la legislación de 1884, para prescribir eran demasiado amplios y así, no obstante la oposición que hubo por parte de los diversos sectores sociales interesados por ser los " neo-revolucionarios " que se apoderaron de varias superficies territoriales en la exposición de motivos se dijo:

" Se abreviaron los términos para las prescripciones, reduciéndolas al mínimo cuando el poseedor, además de tener la posesión necesaria para prescribir; tenía la posesión útil de que se acaba de hablar, pues se consideró que conviene estimular el esfuerzo productor, más bien que la lenidad del propietario, ya que la colectividad recibe un beneficio con el aumento de los productos destinados a su consumo. " (32)

Así pues, los plazos que establece el Código de 1928 para que a través de la posesión de una cosa y con la usucapión, el poseedor se convierta en propietario de la misma, se contemplan en los artículos 1152 y 1153.

" Art. 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben:  
I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fé, pacífica, continua y públicamente.

II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión.

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

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

-----  
(32) García Téllez, Ignacio. Colaboración y Concordancia del Nuevo Código Civil Mexicano. 1a. ed. Ed. Porrúa S.A. -- México 1982 p. 81

poder de aquél."

Es indudable que en este aspecto la fracción IV no se refiere a un concepto especial de posesión continua, sino que aplica a la posesión el principio de la función social, estimando que solamente debe ser protegido el poseedor que haga producir el bien, y -- haga, como consecuencia, un beneficio social.

Por su parte el artículo 1153 nos señala :

" Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son - poseídos con buena fé, pacífica y continuamente. Faltando la buena fé se prescriben en cinco años. "

No podemos pasar por alto, la llamada conjunción o adjunción de posesiones que consiste en que el poseedor que esta prescribiendo puede contemplar el tiempo necesario para su prescripción, reuniendo el tiempo en que haya poseído el que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales. (Art. 1149 del Código Civil para el Distrito Federal).

Por supuesto es comprensible su ventaja, ya que a un poseedor que no tuviera la posibilidad, por no tener un año de posesión, - de promover un interdicto, uniendo su posesión a la del anterior, si podría hacerlo; lo mismo cuando al tiempo de posesión que tenga el poseedor se una la posesión de uno o varios anteriores, puede contemplar el tiempo necesario para prescribir.

Para que tenga lugar la conjunción, el Código Civil para el Distrito Federal, sólo exige que ambas tengan los requisitos legales que deben tener.

La doctrina indica que para que opere la conjunción de posesión son necesarios los siguientes requisitos:

- 1.- Que se refieran al mismo objeto.
- 2.- Que sean de la misma naturaleza, es decir, pruebas originarias o ambas derivadas.
- 3.- Que entre una posesión y otra no exista algún hecho o acto que implique interrupción de la posesión.

Después de haber hecho un pequeño paréntesis acerca de la -- conjunción de posesión, continuaremos hablando de los plazos necesarios para prescribir; pues bien, en los plazos que indicábamos (5 y 10 años), se nos hacen bastante amplios, dada la situación-demográfica que se presenta, si, la explosión demográfica se presenta como un quinto jinete del Apocalipsis, por lo menos aquí, - en el Distrito Federal, donde la lucha por el "espacio vital" se vuelve cada día más depredadora y rapaz, sin contar con el continuo éxodo de nuestros campesinos de su lugar de origen a nuestra ya sobre poblada capital.

No podemos permitir que por lo menos aquí, en el Distrito Federal, existan más tierras ociosas por largos años, que si bien es cierto que por su naturaleza independientemente de la contaminación ambiental no puedan ser cultivadas, si pueden servir por lo menos como casa-habitación o edificándolos dándole un giro comercial, generando la producción de dichos bienes.

La colectividad exige al máximo de producción de los bienes y de sus riquezas y por ello mientras menos heredades permanezcan inactivas mayores beneficios obtendrá la sociedad hoy, que más los necesita.

De aquí que, si bien en 1928, se criticaron los plazos que se determinaron para usucapir, por considerarse demasiado cortos, hoy tomando en cuenta las circunstancias que antes señalamos, los consideramos definitivamente demasiado largos.

Consideramos pues, que existe una necesidad imperiosa de reducir los plazos para usucapir, sobre todo para darle la certeza a las personas que hacen producir de alguna manera esa tierra --- ociosa e improductiva la propiedad de la misma. Privar las tierras a los propietarios que creen estar en la época porfirista donde el acaparamiento de las tierras era sinónimo de señorío y lenidad, y dárseles a las personas que realmente las hagan producir, no podemos dejar olvidado en el librero esa frase celebre del que fuera el mejor caudillo revolucinario que diera esa tierra hermosa del Estado de Morelos, Emiliano Zapata, " LA TIERRA ES DE QUIEN LA -- TRABAJA. "

Por eso, proponemos que se reduzcan los plazos para prescribir de 5 y 10 años que hoy exige nuestro Código Civil para el Distrito Federal a 3 y 5 años, de esta manera se evitarán más tierras ociosas. Quiza con el tiempo estos plazos también resulten ridículamente amplios y se tendrán que reducirse más, sin embargo todo esto servirá para que sus propietarios no abandonen sus bienes por mucho tiempo.

4.- Momento en que debe ser opuesta la prescripción positiva.

El tiempo por si solo no causa la prescripción pues es necesario que ella sea opuesta, alegada y probada por el prescribente; es necesario también que con el tiempo concorra una posesión que tenga todos los caracteres que la ley exige, la que solamente puede ser conocida cuando ha sido alegada y probada por el interesado.

Así pues, cuando se reúnan las condiciones legales que exige nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal, independientemente del tiempo transcurrido podrá ser opuesta la prescripción positiva.

Al respecto podríamos decir que en este supuesto se dan dos hipótesis:

La primera de ellas cuando el inmueble no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad-- situación que se analizó con detalle cuando comentamos la Información Ad- Perpetuam en nuestro capítulo anterior --.

Y la segunda, cuando el inmueble si está inscrito en el Registro Público de la Propiedad; en este caso sólo tiene como acción la que debe ejecutar en juicio contencioso, ordinario civil, para que se le declare propietario, se cancele la inscripción anterior y se inscriba la propiedad a su nombre.

## CAPITULO QUINTO

### EFFECTOS Y CAUSAS QUE DETIENEN LA PRESCRIPCION POSITIVA

Las causas que detienen el curso de la prescripción positiva son la interrupción y suspensión de la misma; causas que analizaremos en el curso del presente capítulo.

Sin embargo a manera de introducción podremos decir que existen diferencias entre ambas, ya que mientras la suspensión representa un compás de espera en el curso del plazo y no borra el lapso transcurrido, la interrupción vuelve prácticamente inútil el tiempo de posesión que había transcurrido. Por tanto, la suspensión y la interrupción se parecen en que ambas son un obstáculo al libre transcurso del plazo de prescripción.

#### I.- Interrupción de la prescripción positiva.

##### a.- Definición.

La posesión de una cosa para que pueda convertirse en propiedad a través de la usucapión, además de los requisitos que ya se han estudiado y señalado con anterioridad, implica que quien sea titular de la propiedad de la cosa que se posee por otro, permanezca en inactividad por lo que hace al ejercicio de su derecho para recuperar la cosa.

La interrupción consiste pues, en la realización de un hecho que trae como consecuencia la pérdida de la posesión sobre la cosa o la reclamación de la misma por el propietario.

" Su efecto consiste en que vuelva inútil el tiempo de posesión que había transcurrido ".(33)

Definitivamente la prescripción tiene su justificación en dos supuestos; la posesión de la cosa con las características conocidas y la inactividad o pasividad del propietario; luego entonces si se desaparece alguno, cae por su propia naturaleza la razón de

-----  
(33) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op.Cit. p. 261

ser de la prescripción, es decir, si falta uno de estos dos elementos entonces la prescripción se interrumpe, y el tiempo que se hubiere ganado por el poseedor de la cosa para convertirse en propietario lo habrá perdido.

b.- Causas de interrupción.

Existen por otra parte dos causas de interrupción y son las siguientes:

Quando el mismo poseedor de la cosa sea el que reconozca el derecho del propietario y entonces se dice que, se interrumpió por " causas naturales " y;

Quando el propietario de la cosa sale de la actividad que había observado y entonces se habla de " causas civiles " de interrupción de la prescripción.

A continuación veremos cuales son las causas naturales de interrupción de la prescripción.

a.- Por abandono de la cosa que haga el poseedor. Artículo 828 del Código Civil para el Distrito Federal. " I.- Por abandono. ... "

b.- Cuando interviene una persona, que no sea el propietario y se apodera de la cosa y el poseedor no promueve las defensas correspondientes.

El artículo 1165, del ordenamiento civil invocado con anterioridad determina en su fracción I:

" La prescripción se interrumpe:  
I.- Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o el goce del derecho por más de un año. "

Por otro lado puede ser aplicable lo dispuesto en la fracción V del artículo 828 del citado ordenamiento y que a la letra dice:

" La posesión se pierde:  
V.- Por despojo, si la posesión del despojador dura más de un año. "

Esto es, si pasado dicho tiempo el poseedor recupera la cosa por haber ejercitado sus acciones, ya no podrá considerarse que - todo el tiempo anterior que poseyó antes del despojo, lo pudiera invocar ante el despojante, cuando éste ejercite su reivindicatoria pues como se dice, la prescripción se interrumpió, y todo el tiempo que el poseedor inicial tenía ganado, lo perdió.

El artículo 1175 del multicitado ordenamiento dispone:

" El efecto de la interrupción es utilizar para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella. "

Por otro lado, también se puede interrumpir la prescripción por las llamadas " causas civiles " que provienen directamente del propietario, mientras que las " causas naturales " son de consecuencia de la pérdida de la posesión de la cosa.

La interrupción por " causas civiles " tiene dos formas la - extra judicial y la judicial. La primera de ellas se refiere cuando el poseedor reconoce los derechos del propietario, mientras que la segunda se refiere al ejercicio de una acción del propietario o por un acto de interpelación u otra promoción que implique reclamación de la cosa.

Puede interrumpirse la prescripción por medio de la presentación de la demanda, o por una interpelación como ya lo habíamos - indicado ( Fracción II del artículo 1168 del Código Civil y artículo 258 del Código procesal ambos del Distrito Federal ), esto - es lo que se llama interrupción por medio de un acto procesal.

A pesar de que la demanda tiene efectos definitivamente interruptivos por lo que respecta a la prescripción, tanto por su emplazamiento al demandado, como por su sola presentación, deja de tener efectos cuando ha sido desestimada ya sea cuando ha sido desechada mediante un auto, sea cuando el actor se ha desistido de ella o simplemente por sentencia.

" Artículo 1168...II. Por demanda u otro cualquiera género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso. Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda. "



A su vez la fracción tercera del mismo artículo se refiere a la interrupción por medio del reconocimiento, esto es que si el poseedor reconociere el derecho del verdadero propietario, ya sea tácita o expresamente, por escrito o de palabra, sea en forma bilateral o unilateral, de cualquier forma tiene efectos interruptivos sobre la prescripción.

Es importante señalar a manera de exposición que existe contradicción respecto a este tema en estudio, en el sentido que --- mientras la fracción II del artículo 1168 del Código Civil vigente para el Distrito Federal determina que, la prescripción se interrumpe, por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso, el artículo 258 procesal de la misma entidad federativa, nos señala que los efectos de la presentación de la demanda son interrumpir la prescripción si no lo está por otros medios; empero no establece nada en cuanto que ésta deba de ser notificada.

Obviamente la práctica nos da la respuesta, como en el caso de la información Ad-Perpetuam, que en su oportunidad comentamos y analizamos; respuesta que se inclina definitivamente a la aplicabilidad del artículo 258 procesal por las razones que a nuestro juicio son las siguientes:

Se pudiera pensar también que el artículo 1168 en su fracción II debe prevalecer, toda vez que es una norma sustantiva, pero -- seamos realistas no siempre que una norma que aparezca en un Código Civil, es norma sustantiva, ni tampoco la que aparezca en un Código procesal sea una norma adjetiva, ya que si estudiamos y -- analizamos a fondo nuestros ordenamientos, veremos tal vez con -- asombro que nuestro Código Civil para el Distrito Federal contiene gran número de normas procesales al igual que el Código de Procedimientos Civiles contiene igual cantidad de normas sustantivas. En síntesis no puede hablarse de pureza de contenido tanto sustantivo como procesal, en ninguno por lo menos, de nuestros Códigos.

## 2.- Suspensión de la prescripción positiva.

### a.- Definición.

Cuando una persona toma posesión de una cosa en forma que establece el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal; el que se considere propietario de esa cosa que se empieza a poseer por otro, debe inmediatamente actuar y ejecutar sus derechos para recuperar la tenencia de la cosa y continuar con el ejercicio real de su propiedad; en caso de no hacerlo entonces empieza a operar en su contra la posesión y la "prescripción positiva" y así a la llegada del plazo establecido en la ley, el poseedor puede reclamar la declaratoria judicial correspondiente, de que se ha convertido en propietario.

No obstante, existen ocasiones en que se toma la posesión de una cosa y sin embargo la "prescripción positiva" no puede iniciarse -- por mandato de ley -- ni correr en contra del propietario ya que éste se encuentra en un estado o situación que no le permite hacer la defensa de sus derechos. El artículo 1165 del -- Código Civil para el Distrito Federal determina que :

" La prescripción puede comenzar y correr contra cualquier persona ... "

Y sus artículos 1166 y 1167 establecen cuales son los casos en que la prescripción se suspende, así el primer artículo citado dice:

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

Y después el artículo 1167 dispone :

" La prescripción no puede comenzar ni correr:  
 I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley.  
 II. Entre los consortes.  
 III. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela;  
 IV. Entre los copropietarios o coposeedores, respecto del bien común;  
 V. Contra los ausentes del Distrito Federal

que se encuentren en servicio público;  
 VI. Contra los militares en servicio activo  
 en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro  
 del Distrito Federal. "

En las hipótesis anteriores la ley impide que opere la "prescripción positiva " en beneficio de un poseedor, puesto que el -- propietario no puede acudir ante la autoridad competente en defensa de sus derechos, pues se encuentran en una situación especial que se lo impide.

Así pues, la suspensión de la prescripción consiste en que - la ley, para proteger a determinadas personas, impide que empiece a correr, o que siga corriendo el plazo legal para que se opere la prescripción.

#### b. Diferencias con la interrupción.

La prescripción no invalida el tiempo ya transcurrido, es -- decir sufre un paréntesis temporal, o sea que el tiempo que dure la suspensión no cuenta en el tiempo de la prescripción, pero una vez que se reanuda el tiempo anterior se computa o une al posterior

Como todo, la suspensión también tiene justificaciones, está en particular está fundada en la equidad, pues las personas a --- quien favorece, no pueden actuar para interrumpir la prescripción, ya sea por impedimento puramente material o por razones de sus -- condiciones personales.

Ahora bien, nos preguntamos a que personas va a beneficiar, al respecto nos dice el artículo 1166 del Código Civil para el -- Distrito Federal, a los incapacitados mientras no tengan tutor y agrega el 1167 como ya lo hemos señalado las causas del porque no pueden comenzar ni correr la prescripción.

Por su parte la interrupción como ya lo señalamos, consiste en un acontecimiento que hace inútil el tiempo transcurrido para la prescripción, en cambio, la suspensión, es un acontecimiento - que detiene la prescripción durante determinado tiempo, pero con la posibilidad de que al terminar éste, comience nuevamente a correr la prescripción, tomándose en cuenta para su cumplimiento el periodo anteriormente transcurrido.

### 3.- Efectos de la prescripción consumada.

Los efectos de la prescripción son bastante interesantes, el principal de éstos es convertir al poseedor en propietario del -- bien; la propiedad adquirida por el poseedor no podrá verse afectada por las acciones de nulidad, de rescisión o de resolución que se ejerzan en contra del anterior propietario; empero la propiedad queda gravada en los derechos y cargas que tenía al momento de -- iniciar la prescripción, toda vez que son oponibles a todos, como sujeto pasivo.

Por otra parte, la adquisición por prescripción tiene efectos retroactivos, hasta el momento de comenzar la posesión, y tiene -- las siguientes consecuencias:

1.- Los gravámenes y derechos reales impuestos por el poseedor durante la posesión, se confirman y tienen los mismos efectos que si hubieran sido creados por el verdadero propietario, una vez iniciada la posesión por el adquirente, le son inoponibles al adquirente.

2.- Los frutos recibidos por el poseedor durante la posesión le pertenecen en propiedad, aún cuando haya sido de mala fé.

#### 4.- Renuncia de la prescripción.

Como todo derecho, la prescripción también es renunciable -- empero, dada la notoriedad de carácter público que en determinado momento la justifican, no es renunciable anticipadamente, pues de ser posible, se nulificaría la institución. Es de importancia señalar que no se puede confundir con el reconocimiento del derecho del verdadero propietario; la primera se efectúa cuando se ha consumado la prescripción y la segunda no.

El artículo 1141 del Código Civil vigente para el Distrito - Federal nos indica:

" Las personas con incapacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada, pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo. "

Esto quiere decir que la prescripción consumada si se puede renunciar y puede hacerse mediante un acto unilateral, pues no -- necesita ser aceptada. Por otro lado, puede ser expresa o tácita y no requiere forma determinada (artículo 1142 del ordenamiento - sustantivo de esta entidad federativa).

Ya apuntamos como se precisa de plena capacidad de goce y -- ejercicio para poder renunciar y respecto de la materia de la --- prescripción se confirma el criterio con el artículo 1141 analizado con anterioridad.

Por otra parte, emana también de esta norma la situación concreta de que puede renunciar a la prescripción ganada, pero no se puede renunciar al derecho futuro de prescribir; dicho de otra -- manera podemos decir que es posible que se renuncie a la prescripción ganada porque en última instancia es algo que ya ingresó en el patrimonio del poseedor, no es posible, por el contrario que -- renuncie a la prescripción futura. Esto se puede leer con toda -- claridad en el texto del artículo 1141 cuando establece que no se puede renunciar " ... el derecho de prescribir para lo sucesivo. "

a. Efectos y naturaleza jurídica.

Se cuestiona si es un acto traslativo de propiedad o simplemente por conducto de ella se desaprovecha la posibilidad de adquirir decidiéndose generalmente la Doctrina por esta última; sin embargo para la renuncia se requiere la capacidad para enajenar.

Lo que si es cierto es que la renuncia es una forma de extinguir en general todo tipo de derechos patrimoniales por actos estrictamente unilaterales de dejación voluntaria, en este sentido se puede decir que la renuncia se puede referir tanto a los derechos reales o personales a cualesquiera otros.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2209 establece que:

" Cualquiera puede renunciar su derecho y remitir, en todo o en parte, las prestaciones que le son debidas, excepto en -- aquellos casos en que la ley lo prohíbe. "

Nuestro derecho mexicano concibe a la renuncia como un acto unilateral y por lo tanto no precisa de la aceptación de otra -- persona para funcionar u operar.

## CONCLUSIONES

1.- La posesión surge definitivamente ante la necesidad de índole económica, ante el aprovechamiento de los satisfactores, ante la necesidad de ponerse en contacto con las cosas, de sentirlas, y que en última instancia van a cubrir una necesidad, independiente de que se tanga derecho o no de hacerlo.

2.- Los romanos pensaban que no había possessio sin el elemento físico y de ahí dedujeron que sólo las cosas corporales serían susceptibles de posesión. Posteriormente ante las necesidades -- prácticas tuvieron que admitir que al lado de la posesión existía una cuasi possessio y que ciertos derechos podrían admitirse definitivamente por su ejercicio, del mismo modo que poseyendo una cosa se terminaría por ser su propietario.

3.- El concepto de posesión tiene una gran complejidad, ésta consiste en que con la misma palabra se han designado tres situaciones totalmente distintas, es poseedor el propietario, ya que mediante el ejercicio de su derecho puede actuar sobre la cosa con un poder físico sobre ella y ejercitar los actos de goce y de -- disfrute, es decir la posesión como parte integrante del derecho de propiedad. Por otro lado, se designa la situación de un poseedor derivado, es decir, de una persona o real, pero sin pretender ejercitar un derecho de propiedad, ni llegar a adquirirlo; y finalmente también se ha limitado la posesión al estado de retención de una cosa, sin ser propietario, pero que desea llegar a -- serlo, en este caso encontramos a un poseedor que tiene la propiedad.

4.- Nuestro Código Civil actual para el Distrito Federal, admite la posesión de los derechos como el Código Suizo, por lo tanto existe posesión de cosas, derechos reales, derechos personales y aún extrapatrimoniales, además de delimitar la posesión originaria y derivada. Por otro lado, establece la detentación subordinada como el Código Alemán.

5.- Nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal admite la existencia de dos clases de posesiones jurídicas igualmente -- respetadas aunque de distinta índole. La que del que es dueño o pretende ser dueño y la que no es dueño ni pretende adquirir la propiedad de la cosa poseída, es decir la originaria y la derivada.

6.- Nuestro ordenamiento civil para el Distrito Federal regula al mismo tiempo dos instituciones distintas como son la usucapión y la prescripción.

La usucapión es la forma de adquirir derechos reales mediante la posesión de la cosa en que recaen, en una forma pública, pacífica continua y con la apariencia del título que se dice tener a nombre propio, por todo el tiempo que fija la ley.

Por su parte, la prescripción es el medio de librarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

7.- Las reglas para que opere la prescripción positiva en bienes inmuebles son que la posesión sea pública, pacífica, continua y en concepto de propietario, esto es que el poseedor haya mantenido y administrado el bien del modo que lo hubiera hecho, el propietario mismo y que la posesión no haya comenzado por una posesión por cuenta de otro, caso en el que jamás se logra la prescripción.

8.- Hemos mencionado los requisitos que debe tener la posesión para prescribir, sin embargo, la publicidad no se enumera para la posesión de muebles, por lo que consideramos que ésta, si es necesaria para la posesión de bienes muebles, toda vez que el artículo 1151, establece las reglas generales para toda posesión.

9.- Por otra parte, consideramos que la unión de todas las pruebas son de suma importancia para determinar la existencia de la posesión empero, dada la naturaleza de la prueba testimonial en nuestra opinión, la consideramos como el medio de prueba idóneo para demostrar dicha situación.

10.- Las informaciones Ad Perpetuum se dan cuando existen inmuebles en los que se desconoce su propietario o poseedor por no estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

11.- Nuestro Código sustantivo concede acción para obtener título de propiedad tanto a quienes poseen inmuebles inscritos en Registro a nombre de tercero, como a quienes poseen inmuebles no inscritos. Pero en tanto en el primer caso da derecho al poseedor mediante juicio contra el titular de la inscripción; en el caso del poseedor del inmueble no inscritos el Código citado hace simplemente un envío al ordenamiento procesal.

Esta remisión al Código procesal ha ocasionado un sin número de problemas, y por lo tanto incertidumbre en el sentido de determinar cual debe ser el procedimiento correcto. Sin embargo, el legislador consideró que el procedimiento encomendado por el Có-



digo Civil al de procedimientos era el indicado en los artículos 927 al 931, inclusive, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que, bajo el rubro " De las informaciones ad Perpetuam " ingresan al Capitulo V del Título Décimo Quinto, que se ocupa genéricamente " De la Jurisdicción Voluntaria ". Empero la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal es de naturaleza contenciosa y se sigue en contra de todo interesado, razones por las cuales consideramos que la Suprema Corte acepte como válidas las sentencias dictadas en tales juicios y les reconozca efectos contra todos.

12.- No cabe duda ya que las informaciones Ad Perpetuam deberán de tramitarse a través de juicios contenciosos y de conformidad con el procedimiento señalado con la fracción III del artículo - 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pero a continuación nos hacemos el siguiente cuestionamiento, han sido derogados los artículos 927 al 931 del Código procesal, correspondiente a la información ad Perpetuam y si continúan cual es su utilidad procesal.

13.- La Nación debe ser procesalmente parte en el juicio que comentamos y, por consecuencia, deberá ser citada a juicio por medio de su representante, el Ministerio Público Federal.

La mención que hace la fracción III del artículo 122, de que se corra traslado de la solicitud al Ministerio Público, no puede ser interpretada como un reconocimiento de que la Nación es parte en el juicio, pues se trata evidentemente del Ministerio Público local quien no representa a la Nación. Tampoco es posible considerar que la Nación quedó citada a juicio mediante los edictos - dirigidos a las personas que puedan considerarse perjudicadas, - pues dichos edictos sólo proceden en casos de personas inciertas, o cuyo domicilio se ignora y la Nación no encaja en ninguna de estas hipótesis.

14.- El hecho de que la Nación sea parte en el juicio, como posible interesado, no impedirá al actor el obtener sentencia favorable que declare que ha adquirido por prescripción el inmueble de que se trata, pero hará aplicables al juicio una serie de disposiciones que hasta hoy han sido ignoradas, que protegen a los intereses de la Nación y que el actor debe de tener presente; como que este tipo de asuntos automáticamente se convierten de competencia federal, empero puede existir la posibilidad de que al -- comprobar la Nación que el bien en litigio pertenece a ésta, sea imposible adquirirlo toda vez que los bienes de la Nación son imprescriptibles. (Artículo 60 de la Ley General de Bienes Nacionales).

15.- Los plazos establecidos para prescribir (5 y 10 años) por nuestro Código sustantivo, se nos hacen demasiado amplios, dada la situación demográfica que presenta nuestra capital de la República donde la lucha por el "espacio vital" se vuelve cada día indispensable, sin contar con el continuo exodo de nuestros campesinos de su lugar de origen a nuestro ya sobre poblado Distrito Federal.

Por lo que estimamos que existe una necesidad imperiosa de reducir los plazos para prescribir, sobre todo para darle la certeza a las personas que hacen producir o que de alguna manera dan uso adecuado de esa tierra ociosa e improductiva, la propiedad de la misma.

Por eso proponemos que se reduzcan los plazos para prescribir de 5 y 10 años que hoy exige nuestra ley a 3 y 5 años, de esta manera se evitarán más tierras ociosas. Es muy probable que al pasar el tiempo estos plazos también sean demasiado amplios y se tendrán que reducir aún más, empero todo esto serviría para que sus propietarios no abandonen sus bienes por mucho tiempo.

16.- La interrupción de la prescripción consiste en un acontecimiento que hace inútil el tiempo transcurrido para la prescripción, en cambio, la suspensión, es un acontecimiento que detiene la prescripción durante determinado tiempo, pero con la posibilidad de que al terminar éste, comience nuevamente a correr la prescripción tomándose en cuenta para su cumplimiento el periodo anteriormente transcurrido.

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

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

-- TEXTOS --

- 1.- Aguilar Carbajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Editorial Porrúa. 3a. ed. México, 1975.
- 2.- Araujo Valdivia, Luis. Derecho de las Cosas y de las Sucesiones. Editorial Cajica. 3a. ed. Puebla México, 1982.
- 3.- Bejarano Sánchez, Manuel. Obligaciones Civiles. Editorial Harra. 3a. ed. México, 1984.
- 4.- Bonnacase, Julien. Elementos de Derecho Civil, Tomo I. Trad. de José M. Cajica Jr. Editorial Cárdenas, Editor y Distribuidor. 1a. ed. Tijuana B.C. México, 1985.
- 5.- Borsa Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. --- Editorial Porrúa. 10a. ed. México, 1985.
- 6.- Branca Giuseppe. Instituciones de Derecho Privado. Trad. de -- Pablo Moredo. Editorial Porrúa 6a. Ed. México 1978.
- 7.- Bravo González, Agustín - Bialostosky, Sara. Compendio de Derecho Romano. Editorial Pax-México. 1a. ed. México, 1968.
- 8.- Bravo González, Agustín - Bravo Valdés, Beatriz. Primer Curso de Derecho Romano. Editorial Pax-México 2a. ed. México, 1979.
- 9.- Candian, Aurelio. Instituciones de Derecho Privado. Editorial Unión Tipográfica Editorial Hispano Americana 1a. ed. México, 1961.
- 10.- De Buen, Demofilo. Introducción al Estudio del Derecho. Editorial Porrúa. 2a. ed. México, 1977.
- 11.- De Gasperi, Luis. Tratado de Derecho Civil, Tomo III. Editorial Tipográfica Editora Argentina. 1a. ed. Buenos Aires, Argentina, 1964.

- 12.- De Piña, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano (Bienes-Susecciones) Vol. Segundo. Editorial Porrúa. Ja. Ed. México, 1983.
- 13.- Enneccerus, Ludwig. Derecho de Obligaciones. Trad. de Blas -- Pérez G. Editorial Bosch. España, 1954.
- 14.- Fernández Aguirre, Arturo. Derecho de los Bienes y de las Susecciones. Editorial José M. Cajica Jr. 2a. ed. México, -- 1972.
- 15.- Floris Margadant, Guillermo. El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge. 9a. ed. México 1979.
- 16.- García Téllez, Ignacio. Motivos, Colaboración y Concordancia del Nuevo Código Civil Mexicano. Editorial Porrúa 1a. ed. México, 1932.
- 17.- González, Juan Antonio. Elementos de Derecho Civil. Editorial Trillas. 6a. ed. México, 1987.
- 18.- Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio Pecunario y Moral o Derecho de la Personalidad y Derecho Sucesorio. Editorial Cajica. 2a. ed. México, 1980.
- 19.- Hedemann, J.W. Derechos Reales Vol. II. Trad. José Luis Pastor y Manuel González Enríques. Editorial Revista de Derecho Privado. 1a. ed. Madrid, España, 1956.
- 20.- Heineccio, J. Gottl. Recitaciones del Derecho Civil (Según el Orden de la Instituta), Tomo I. Editorial Librería de Garnier Hermanos, 3a. ed. París, Francia, 1875.
- 21.- Henri, León y Mazeud, Jean. Lecciones de Derecho Civil, Vol. IV. Trad. Luis Alcalá-Zamora y Castillo. Editorial Ediciones Jurídicas Europa-América. 1a.ed. Buenos Aires. 1978.
- 22.- Josseraud, Louis. Derecho Civil Tomo II. Teoría General de -- las Obligaciones. Editorial Bosch y Cía. Editores. 1a. ed Buenos Aires, 1950.

- 23.- Lehmann, Heinrich. Tratado de Derecho Civil, Vol. I. Trad. -- José Ma. Navas. 17a. ed. Editorial Revista de Derecho --- Privado. Madrid, 1956.
- 24.- Mateos Alarcón, Manuel. Código Civil del Distrito Federal Concordado y Anotado. Editorial Porrúa 1a. ed. México 1986.
- 25.- Moto Salazar, Efrain. Elementos de Derecho. Editorial Porrúa. 15a. ed. México, 1970.
- 26.- Muñoz, Luis. Derecho Civil Mexicano, Tomo III. Editorial Ediciones Modelo 1a. ed. México, 1971.
- 27.- Obregón Heredia, Jorge. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Comentario y Concordado. Editorial -- Porrúa. 3a. ed. México, 1987.
- 28.- Obregón Heredia, Jorge. Código Civil Concordado para el Distrito Federal en materia común y para toda la República -- en materia Federal. Editorial Porrúa 1a. ed. México, -- 1988.
- 29.- Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heriasta S.R.L. 1a. ed. Buenos Aires, 1978.
- 30.- Peniche López, Eduardo. Introducción al Derecho y Lecciones -- de Derecho Civil. Editorial Porrúa. 17a. ed. México 1983.
- 31.- Peña Guzmán, Luis Alberto. Derecho Civil, Derechos Reales III Editorial Tipográfica Editora Argentina. 1a. ed. Buenos Aires, 1925.
- 32.- Petit, Eugen. Tratado Elemental de Derecho Romano. Trad. por José Fernández González. Editorial Nacional. 9a. ed. México, 1978.
- 33.- Planiol, Marcel- Ripert, Georges. Tratado Elemental de Derecho Civil, Los Bienes. Trad. José M. Cajica. Editorial -- Cárdenas Editor y Distribuidor. 1a. ed. México, 1983.

- 34.- Quintanilla García, Miguel Angel. Derecho de las Obligaciones Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. 1a. ed. Mexico, 1981.
- 35.- Rezzónico, Luis María. Estudio de las Obligaciones en Nuestro Derecho Civil, Vol. II. Editorial Dedeluca. 9a. ed. Buenos Aires, 1966.
- 36.- Ripert, Georges - Boulanger Jean. Tratado de Derecho Civil, - Según el Tratado de Planiol, Tomo VI Los Derechos Reales. Editorial La Ley. Trad. por Delia García D. 1a. ed. Buenos Aires, 1960.
- 37.- Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo III --- Editorial Porrúa 4a. ed. México, 1976.
- 38.- Salvat, Raymundo. Tratado de Derecho Civil Argentino. Editorial Tea. 1a. ed. 1956. Buenos Aires.
- 39.- Sánchez, Román. Estudios de Derecho Civil, Tomo II. Editorial Porrúa 1a. ed. México, 1970.
- 40.- Soto Alvarez, Clemente. Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil. Editorial Limusa 2a. ed. México, 1982.
- 41.- Soto Alvarez, Clemente. Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil. Editorial Limusa 3a. ed. México, 1984.
- 42.- Trabucchi, Alberto. Instituciones de Derecho Civil, Tomo I. - Trad. por Luis Martínez Calcerrada. Editorial Revista de Derecho Privado. 15a. ed. Madrid, 1967.
- 43.- Vallet de Goytisoro, Juan. Panorama del Derecho Civil. Editorial Bosch. 2a. ed. corregida. Barcelona, 1973.
- 44.- Zamora - Pierce, Jesús. El Juicio de Usucapión. sin Editorial 1a. ed. México, 1972.

## LEGISLACION

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 6a. Ed.  
Ed. Trillas México, 1988.
- 2.- Ley General de Bienes Nacionales. (Versión actualizada)  
Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal ----  
México, 1987
- 3.- Código Civil para el Distrito Federal. Ed. Porrúa 57a. Ed. --  
México 1989.
- 4.- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de México. Ed.  
Librerías Teocalli México, 1988.
- 5.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Ed.  
Porrúa 35a. Ed. México, 1988.