

152  
20j-



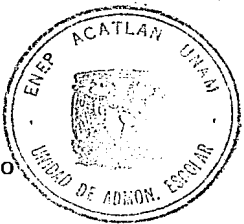
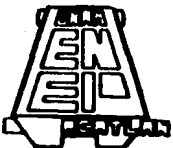
**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ACATLAN"

"ESTUDIO JURIDICO DE LA ACCION DE  
PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE BIENES  
INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO  
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 :**  
TERESA DE JESUS HERNANDEZ MURCIA



ACATLAN, EDO. DE MEXICO

1992

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## OBJETIVO DE LA TESIS

EN EL PRESENTE TRABAJO RECEPCIONAL SE PRETENDE LLEVAR ACABO UN ESTUDIO DE LA POSESION COMO UN DERECHO REAL, DIFERENCIAN-- DOLO DEL DERECHO DE PROPIEDAD, A EFECTO DE ESTABLECER LAS CAUSAS-- POR LAS CUALES EL PARTICULAR EJERCE LA ACCION DE PRESCRIPCION PO-- SITIVA, DEDUCIDA DE POSEER POR DETERMINADO TIEMPO BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, CON EL OBJETO DE-- DETERMINAR QUE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA MENCIONADA EN-- TIDAD ADMINISTRATIVA NO ESTAN SUJETOS A SU ADQUISICION POR MEDIO - DE LA ACCION DE PRESCRIPCION, COMPRENDIDA EN LA LEGISLACION CIVIL-- VIGENTE.

# I N D I C E

	PAG.
CAPITULO I.- CONCEPTOS FUNDAMENTALES.	
A) PRESCRIPCION .....	1
B) POSESION Y PROPIEDAD .....	2
CAPITULO II.- LA PROPIEDAD.	
A) FACTORES .....	28
B) EVOLUCION HISTORICA .....	38
C) DIFERENCIAS CON LA POSESION .....	65
CAPITULO III.- PRESCRIPCION.	
A) ELEMENTOS .....	68
B) REQUISITOS PARA EJERCER LA PRESCRIPCION .....	69
C) DIFERENCIAS ENTRE DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES ....	73
D) TIPOS DE PRESCRIPCION .....	96
CAPITULO IV .- ESTUDIO JURIDICO DE LA ACCION DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.	
A) EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL .....	118
B) INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL ..	124
CONCLUSIONES .....	137
BIBLIOGRAFIA .....	140

## C A P I T U L O I

### CONCEPTOS FUNDAMENTALES

#### A) PRESCRIPCIÓN.

Según el *Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado* prescripción es, el medio legal para adquirir la propiedad por una posesión ininterrumpida (prescripción adquisitiva), o de liberarse de una carga cuando su ejecución no es exigida por el acreedor. (Prescripción extintiva). (1)

-La Usucapio. Es una forma de adquirir la propiedad por la posesión continuada de un año a dos, con el transcurso del tiempo convierte la posesión de buena fe en propiedad civil. (2)

-Ortelan la determina al decir que "Es el medio civil de adquirir que en las 12 Tablas lleva el nombre de Usus Autoritas". (3)

-Según el artículo 1135 del Código Civil para el Distrito Federal la Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley. Para el *Diccionario de Derecho*, esto es prescripción: "Medio de adquirir bienes (positiva) o de liberarse de obligaciones (negativas) mediante el transcurso del tiempo y bajo las con-

- (1).- *Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado*. Editorial Larousse. París, Francia 1972. 20a. Edición. pág. 835.
- (2).- Bialostosky, Sara. *Compendio de Derecho Romano*. Impresora Galve. México, 1978. 4a. Edición. pág. 64
- (3).- Citado por Ventura Silva, Sabino. *Derecho Romano*. Editorial Porrúa. México, 1990. 10a. Edición. pág. 90.

diciones establecidas al efecto por la Ley".(4)

## B) POSESION Y PROPIEDAD.

### -POSESION-

1. - IDEA DE LA POSESION.- La posesión, es un tema harto escabroso y diferentes autores así lo han señalado, para darnos cuenta de - - ello bástanos la opinión de Brugi que dice: "La doctrina referente a la posesión es una de las más difíciles de explicar teóricamente, aunque en la práctica la intuyan hasta los ignorantes en derecho. (5)

El origen de la posesión según algunos autores, se encuentra en - la cuna de la sociedad y debe haber precedido a la sociedad misma, en este caso la posesión sería antigua y la propiedad moderna, el hecho - se habría anticipado al derecho, el que vendría a quedar relegado a -- las creaciones de los primeros jurisconsultos, pero, ya sea que la posesión haya precedido a la propiedad, o ésta a aquella como sostienen otros autores lo cierto es, que lo que nadie puede dejar de reconocer es que la institución de la posesión es necesaria, y además reclamada por el interés de todos, aunque nos parece más lógico que originalmente la propiedad debió comenzar por la ocupación o la toma de posesión. Según Las Partidas, la palabra posesión, equivale a "ponimiento de - - pies".

(4).- Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, México 1984, 12a. Edición. pág. 394.

(5).- Citado por De Pina. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, México 1962. 2a. Edición, pág. 38.

Dicha palabra denotaba en la opinión antigua insistencia, permanencia, y representaba una relación puramente material del hombre con las cosas derivándose bien de POSITIO-PEDIUM, o bien de PO-SEDERE. - Posteriormente, cambiando algo el sentido de la frase, se sostuvo que la posesión no significaba el hecho mismo del ponimiento de pies a -- que se refería Las Partidas, sino la facultad de realizar esa relación. POTESUM SEDERE fórmula que sustituyó a la anterior significado "tengo facultad de sentarme". También se ha derivado la palabra posesión de POSSE, poder, tener facultad o fuerza en alguna cosa siendo esta explicación la mas razonable.

En el Derecho antiguo de Roma, la posesión revestía un marcado carácter materialista; así que solo se aplicaba a los objetos físicos y requería una aprehensión u ocupación actual y corporal; al mismo -- tiempo significaba un poder absoluto análogo a la propiedad, más tarde se extendió la misma idea de las cosas a los derechos reales, inventándose para explicar esta extensión considerada como anómala, la llamada CUASI POSESION y distinguiendo siempre entre la mera detentación de las cosas, no considerada como posesión, y la posesión verdadera que requería el ánimo o la posesión de la cosa a la cuasi posesión de los derechos, ha tenido gran influencia en el moderno concepto de la posesión, admitiéndose en los Códigos la distinción entre la posesión de las cosas y la posesión de los derechos.

NATURALEZA.- Respecto de esta cuestión los tratadistas no se han puesto de acuerdo, pues mientras unos sostienen la tesis de que es un hecho, otros no menos connotados nos dicen que es un derecho, sin que

falten los eclécticos que reconocen en ella un elemento de derecho -- sin que se trate de un mismo objeto con dos naturalezas distintas, -- sino de dos objetos de naturaleza distinta; el hecho y el derecho de posesión.

Los Juristas Romanos la concebían como una *IMAGINEM - DOMINI* pero la interpretación de sus textos aparece bastante confusa.

Savigny decía que la posesión es originalmente un hecho que con posterioridad se convierte en derecho en virtud de las consecuencias jurídicas que lleva consigo y entre las cuales la más importante es el derecho personal del poseedor de invocar la tutela de los interdictos cuando se molestara su posesión.

José Gomiz Múñoz, nos dice que "las opiniones se dividen en dos bandos extremos; el primero encabezado por Windscheid entiende que la posesión, vocablo derivado de la "posesión romana y de la germánica - "besitz", indica un hecho, un mero hecho; el segundo, dirigido por -- Thering atribuye a la posesión una cualidad indeclinable de derecho en virtud de que es un evidente interés amparado jurídicamente." [6]

La mayoría de los autores modernos se inclinan por entender que - la posesión es un derecho; ya que, según Thering es un interés protegi

[6].- Gomiz Jose y Múñoz Luis. Elementos de Derecho Civil Mexicano. - Editorial Porrúa, México 1943, Tomo II. 1a. Edición. pág. 327.



do y por tanto un derecho.

La confusión acerca de la naturaleza de la posesión y de su significado, surge porque los autores no toman en cuenta que la posesión, como señorío y goce de una cosa, unas veces es un simple hecho, sin -- apoyo en derecho alguno, y otras veces es un derecho.

En un sentido literal, tomada en sí misma la palabra posesión -- quiere significar, la potestad o el poder ejercido sobre una cosa.

"Etimológicamente, la voz posesión deriva de la latina possessio de pos sedere, que se compone de posse y sedere, equivaliendo a poder -- sentarse o fijarse, y significando un poder de hecho que ejercitamos sobre las cosas de la naturaleza exterior uniéndolas a nosotros de un modo estable, al menos en la intención. [7]

En este sentido se nos presenta la posesión, como una relación exterior consistente en el establecimiento y ocupación de una cosa por -- lo que en un concepto amplísimo o muy general, se le debe entender como la tenencia general de las cosas que nos brinda la posibilidad de usar de ellas excluyendo a los demás.

Siempre y cuando esa tenencia material de las cosas, se dé no de manera momentánea sino con la intención permanente o por lo menos estable y queriendo que exista una relación también permanente y estable --

[7].- Enciclopedia Universal Europea Americana. Ediciones J. Espasa.- Barcelona, España 1922. Tomo XLVI, 2a. Edición. pág. 780.

que excluya a los demás de su uso y disfrute, se tenga o no título jurídico para ello. Solo en este caso se presenta la posesión como institución jurídica con existencia separada e independiente, como productora de efectos jurídicos propios, por lo que cuando nos referimos a ellas debermos entender que aludimos, no a la simple tenencia material de las cosas, ni a la que es efecto del derecho de propiedad, si no a la que es causa de derechos y que el ordenamiento jurídico protege y reconoce, independientemente de la existencia o legitimidad objetiva del título que la haya originado.

- Planiol y Ripert la definen: "La posesión es un ESTADO DE HECHO, que consiste en retener una cosa de modo exclusivo y realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute como si fuera propietario de ella. (8)

EL TRATADISTA mexicano Rafael Rojina Villegas dice que la posesión puede definirse como un poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial o para su custodia como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal o de una situación contraria a derecho. (9)

- (8).- Planiol, Marcel y Ripert, Georges. Tratado Práctico de Derecho Civil Frances, Editorial Paris. Paris, Francia, 1952. 2a Edición. pág. 145.  
 (9).- Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, México, 1988, Tomo III, 3a. Edición. pág. 260.

De ahí se infiere que:

1º- La posesión es un poder físico; no poder jurídico, aunque puede serlo pero no necesita esa calificación.

2º- Por virtud de ese poder físico, la persona retiene exclusivamente en su poder la cosa;

3º- El poder supone la existencia de una intención que se traduce en actos materiales para aprovechar la cosa;

4º- Los actos materiales (poder físico), pueden originarse de un derecho personal o bien de una situación contraria a derecho.

La posesión, tal como la entendían los romanos, puede ser dividida: el hecho de tener en su poder una cosa corporal, reteniéndola materialmente, con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario. [10]

4.- CLASIFICACION.- Diversos han sido los criterios adoptados por los autores para realizar la clasificación de la posesión inclusive muchos de ellos hablan indistintamente de las especies o de los "grados" de la posesión como si se tratara de una misma cosa. Actualmente se ha puesto de manifiesto que en Derecho Romano sólo se conocieron tres especies de posesión: 1a. LA POSSESSIO NATURALIS, mera detentación -

[10].- Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano, Editora Nacional, México 1952. 9a. Edición. pág. 238.

que carecía de efectos jurídicos; 2a. La posesión propia y verdadera, la POSSESSIO AD INTERDICTA. PROTEGIDA por el pretor mediante los interdictos; y 3a. La posesión cuyo dominio se adquiría de un título - idoneo, basada en una justa causa LA POSSESSIO CIVILES AD USUCAPIONEM, que hacía posible la usucapión y estaba protegida por los interdictos y por la acción publiciana.

El Código Civil vigente, en el Estado de Tamaulipas al igual que el Código Civil para el Distrito Federal, por seguir la doctrina objetiva, hace abstracción de la división bipartita de la posesión en NATURAL y CIVIL y nos habla de posesión originaria, derivada, indivisa, de buena y mala fe, con título, delictuosa, pacífica, continua, pública y - prescriptiva, dando lugar a clasificar la posesión en: 1°. GENERICA - que constituye el ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa o el goce de un derecho, sin que el poseedor esté en relación de dependencia con el dueño de la cosa; 2°. TENENCIA, posesión nacida por acto delictuoso o por la dependencia en que se haya el poseedor respecto del dueño de la cosa; 3°. ORIGINARIA.- Cuando el que posee lo hace a título - de propietario (en concepto de dueño), o bien cuando por un acto jurídico, otro ejerce la posesión; 4°. DERIVADA, cuando por un acto jurídico el dueño entrega la cosa para que la retenga temporalmente el poseedor; 5°. INDIVISA, cuando se ejercitan actos posesorios sobre la cosa común que no admite división por varios coposeedores sin excluirse; 6°. CON TÍTULO, es decir con causa generadora de la posesión es mejor la que - la tiene y tratándose de inmueble la inscrita; 7°. DE BUENA FE cuando se entra a poseer con título suficiente o se ignoren los vicios de éste;

8°.- DE MALA FE, cuando se entra en la posesión sin título alguno, o se conocen los vicios que impiden poseer un derecho; 9°.- PACIFICA, - la que se adquiere sin violencia; 10°.- CONTINUA, cuando no se interrumpe la usucapión; 11°.- PUBLICA, la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos o la que está inscrita en el Registro de la propiedad; 12°.- PRESCRIPTIVA, la que puede producir la prescripción y se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída.

En su obra "elementos de Derecho Civil Mexicano", el Licenciado Rafael de Pina hace una clasificación de las especies de posesión, -- con arreglo a los siguientes criterios: A.- DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA INTENCIÓN, es de buena fe, de mala fe, y delictuosas; B.- POR LA PROCEDENCIA, en originaria y derivativa, y C.- POR LA FORMA DE ADQUISICION Y DISFRUTE, en pacífica, continua y pública. (11)

Seguendo el orden del autor citado, a continuación daremos una síntesis de las diferentes especies de posesión con el contenido de los artículos los correspondientes al Código Civil en vigor para el Distrito Federal con el que es coincidente el Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas.

#### AI.- CLASIFICACIÓN POR RAZON DE LA INTENCIÓN:

I.- POSESION DE BUENA FE.- "Es poseedor de buena fe, el que en -

(11).- De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, México, 1962. Volumen II, 2a. Edición, pág. 38.

tra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título -- que le impiden poseer con derecho" (artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal).

La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla. (artículo 807 del Código Civil para el Distrito Federal).

II.- POSESION DE MALA FE.- "Es poseedor de mala fe, el que entra en la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer en derecho." (artículo 806 2º párrafo del Código Civil para el Distrito Federal).

III.- POSESION DELICTUOSA.- "El poseedor que haya adquirido la posesión por algún hecho delictuoso, está obligado a restituir todos los frutos que haya producido la cosa y los que haya dejado de producir --- por omisión culpable. Tiene también la obligación impuesta por la fracción II del artículo 812 del Código Civil". La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal considerándose la posesión de mala fe" Art. 1149 a responder de pérdida o deterioro de la cosa sobrevinida por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que estos se habrían causado aunque la cosa hubiese estado poseída por su dueño. No responde de la pérdida so brevenida natural e inevitablemente por el solo transcurso del tiempo.- (Fracción II del Artículo 812 del Código En Mención).

### CLASIFICACION DE LA PROCEDENCIA:

I.- POSESION ORIGINARIA.- "Cuando en virtud de un acto juridico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de - retenerla temporalmente, en su poder en calidad de usufructuario, - - arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario y otro titulo análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a titulo de - propietario tiene una posesión originaria; el otro tiene una posesión derivada (artículo 791 del Código Civil para el Distrito Federal). -- "En caso de despojo el que tienen la posesión originaria goza del derecho de pedir que sea restituido el que tenia la posesión derivada, y - si éste no puede o no quiere recogerla, el poseedor originario puede - pedir que se le dé la posesión a El mismo (artículo 792 del Código Civil para el Distrito Federal). "Solo la posesión que se adquiere y - disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la - prescripción" (artículo 826 del Código Civil para el Distrito Federal).

II.- POSESION DERIVADA.- Es la que como en el caso anterior tiene el que recibe la cosa con el derecho de tenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario y otro análogo" (artículo 791 del Código Civil para el Distrito Federal).

### CLASIFICACION POR LA FORMA DE ADQUISICION Y DISFRUTE.

I.- POSESION PACTIVA.- "Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia" (artículo 823 del Código Civil para el Distrito Federal).

II.- LA POSESION CONTINUA.- Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el capítulo V Título VIII de este libro.- Artículo 823 del Código Civil para el Distrito Federal. Capítulo V Título VII del Código en comento, se refiere en los artículos 1145 y 1151 inclusive 1168, 1175, a la interrupción de la prescripción adquisitiva o usucapión.

III.- POSESION PUBLICA.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que puede ser conocida por todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la propiedad. Artículos 802 y 825 del mismo Código.

#### EL CONCEPTO DE LA POSESION

#### EN LA LEGISLACION MEXICANA

SISTEMA ADOPTADO POR LOS CODIGOS DE 1870 y 1884.- En este apartado haremos el estudio de Los Códigos de 1870 y 1884, por ser sus artículos de igual contenido aún cuando no coincidan en su numeración, el comentario y la interpretación de uno de ellos, es sin lugar a dudas -- aplicable al otro; por otra parte, ambos códigos siguen la teoría de Savigny, a la que algunos autores llaman francesa por oposición a la llamada también, doctrina alemana de Ihering; y a la que otros juristas de nominar clásica, la que resumiremos en la forma siguiente: por basarse en el elemento espiritual, se le da el nombre de teoría subjetiva o de la voluntad. En ella, Savigny afirma, que la posesión se encuentra integrada por dos elementos que son el corpus y el animus; para él, el



animus es el propósito o intención del poseedor de servirse de la cosa como propia para atender a sus necesidades y el corpus es la exteriorización de ese propósito (ánimo). El elemento característico de la posesión en esta teoría, viene a estar constituido por el animus - que es la intención de tener el poseedor la cosa como suya.

Con respecto al corpus posesorio, debe entenderse no precisamente como el hecho de que sobre la cosa se esté ejerciendo un poder físico inmediato por estar al alcance del que la posee, sino bastando de que exista la posibilidad de realizarlo, por lo que para Savigny, el corpus posesorio no es el poder material sobre la cosa misma, sino el hecho de que ésta se halle bajo la guarda o custodia del poseedor, porque estando así, la tiene en su poder y está en posibilidad de ejercerlo, excluyéndolo de la aprehensión de los demás.

Savigny estimaba al elemento intencional de la posesión como un ANIMUS DOMINII, consistente en la voluntad del poseedor de tener la cosa para sí, a título de propietario y aspirando a la propiedad; por lo que para ser considerado como poseedor, no bastaba con tener la cosa, sino que había que ejercer esa tenencia a título de dueño como lo haría el propietario.

El Código Civil de 1870 para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, en el título cuarto del libro segundo, en su artículo 919, define a la posesión como la tendencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre. - Esta definición se tomó del concepto que el jurista español García --

Goyena formuló en su proyecto del Código Español, suprimiendo la frase "En concepto de dueño" de dicho precepto que decía "La posesión es la tenencia de una cosa, o el goce de un derecho., por nosotros -- mismos EN CONCEPTO DE DUEÑO", probablemente la comisión redactora de ese nuestro Código la suprimió al considerar que el animus domini no está implícito en toda forma de posesión y que la interpretación de los textos romanos no es dicho ánimo, sino el remsibi habendie que se persigue, significando el tener la cosa para sí, tenerla en nombre propio, o como señala dicho Código ".....por nosotros mismos - o por otro en nuestro nombre, en dicha definición que es igual a la que se expresa en el artículo 822 del Código Civil de 1884, encontramos los elementos de la doctrina tradicional cuyos orígenes se remontan al derecho romano: EL CORPUS Y EL ANIMUS.

El primero, el elemento de carácter material consiste en la relación material entre el poseedor y el elemento de la relación posesoria está constituida por la tenencia de una cosa o por el goce de un derecho.

El segundo, de carácter psicológico con origen en la voluntad del poseedor, consistente en la intención de llevar a cabo esa tenencia o goce por nosotros mismos, o por otro en nuestro nombre. De la definición se infiere, que para poseer es necesaria la tenencia de la cosa con ánimo de adquirirla para sí, que es lo que hacían entender los autores cuando definían la posesión "detento rei alicujus -- cum animo deomini", y la ley la., tít. 30, partida tercera en las si

güientes palabras: Tenencia derecha queome ha en las cosas corporales, con ayuda del cuerpo del entendimiento.

Sin ese ánimo dice Mateos Alarcón no es más que una simple detención, sin ningunas consecuencias jurídicas tal es por ejemplo el hecho de aquel que en un viaje levanta un abrigo para guarecerse durante la noche, el cual abandona al día siguiente para continuar su camino. [12]

También inferimos de las definiciones de ambos Códigos, que cuando un individuo tiene una cosa en nombre de otro; éste es quien realmente posee y no aquél, que sólo tiene la simple detención de la cosa sin ánimo de adquirirla para sí. De aquí provino el principio jurídico del artículo 923 del Código del 70, del que es copia fiel el 826 del de 1884 que dice: "El que posee en nombre de otro no es poseedor en derecho", es decir que solamente es poseedor en derecho el que posee en nombre propio.

Esta es la concepción tradicional del derecho romano por la que para poseer bastaba tener la cosa para sí en nombre propio, por esto declaran los Jurisconsultos que los que tenían una cosa en nombre de otro no poseían, y en sus textos nunca hablaron del ánimus domini sino del ánimus entendido como posidendi.

De aquí provino la división de la posesión en Civil y natural, --

[12].- Mateos Alarcón, Manuel. Estudio sobre el Código Civil del Distrito Federal. Editorial Porrúa. México, 1987, Tomo III. 2a. Edición. pág. 99.

origen de intrincadas controversias entre los jurisconsultos pues unos pretenden que la posesión civil es la que se retiene sólo con el ánimo; y natural la que se retiene solo con el cuerpo.- En las leyes de las - partidas, se entiende por posesión natural, la ocupación material de - la cosa y por posesión civil la tenencia de la cosa con ánimo de adqui- rirla para sí.

Además, nuestros Códigos admiten una presunción *juris tantum*, pa- ra considerar que todo poseedor es propietario de la cosa (art. 925 -- del Código de 1870 y 828 del de 1884). "La posesión da al que la tie- ne, presunción de propietario para todos los efectos legales". Por lo tanto quien impugne la posesión en caso de litigio, tendrá que demos- trar que hay una causa que la excluye, es decir el que impugne la pose- sión tendrá que justificar que por un acto jurídico, de un contrato, - el que se ostenta como poseedor, está detentando que la cosa es en nom- bre de otro. El tratadista Rojina Villegas dice que "Nuestro Código - de 1884 sigue la teoría que se considera tradicional, pues por una do- ble presunción basta justificar la tenencia para llegar a la posesión, y de ésta a la propiedad. Dice el artículo 825 que "el poseedor tiene a su favor la presunción de poseer por sí mismo".

La Ley presume o infiere del corpus el animus. Sería más correc- to decir que el detentador tiene a su favor la presunción de poseer -- por sí mismo". [13]

[13].- Rojina Villegas, Rafael. op. cit. pág. 229.

En el siguiente párrafo agrega el autor citado "por virtud de esa presunción legal, relacionamos el caso con otra presunción para inferir el *animus domini*, reconocida en el artículo 828 "La posesión da al que la tiene presunción de propietario para todos los efectos legales".

Todo lo expresado en los dos párrafos que anteceden, tiene aplicación a los artículos relativos del código de 1870, pues el artículo -- 825 del código de 1884 está tomado textualmente del 922 de aquél, que a la letra dice: "El poseedor tiene a su favor la presunción de poseer por sí mismo" y el 828 del 925 que dice: "la posesión da al que la tiene presunción de propietario para todos los efectos legales".

ANTECEDENTES DEL CÓDIGO DE 1928.- El autor Rafael Rojina Villegas, en su obra de Derecho Civil Mexicano, apunta que nuestra legislación - vigente en materia de posesión se encuentra directamente inspirada en - las disposiciones de los Códigos Alemán y Suizo y como estos a su vez - se guían por la doctrina llamada Alemana o de Ihering, a continuación - haremos una breve síntesis de ella.

Ihering llama a su teoría: Objetiva para oponerla a la de Savigny a la que dió el nombre de subjetiva. Para Ihering la posesión "no es - en sí misma más que una relación desprovista de importancia jurídica la de propiedad". [14] Se coloca en posesión distinta a la adoptada por - Savigny. Para Ihering el elemento primordial de la posesión es el CORPUS y por ello niega la importancia del ANIMUS pues este elemento intencional se encuentra incluido en el corporal; para él el corpus no con-

[14].-Ihering, Rodolfo. Teoría de la Posesión y la Voluntad en la Posesión. Editorial Posada. Madrid, España, 1926. 2a. Edición. pág. 85.

siste en el poder físico que se ejerce sobre las cosas, ni en la posibilidad de realizarlo, sino en el ejercicio de actos que son la manifestación del derecho de propiedad.

CODIGO ALEMAN. - Este ordenamiento, adoptando la postura doctrinal elaborada por Ihering, establece que existe posesión, "cuando se ejerce poder de hecho sobre una cosa" [15] por lo que será poseedor todo -detentador que lo ejerza, haciendo abstracción de cualquier intención personal que éste exceda a la voluntad de ejercer un poder efectivo sobre ella. En este código es innecesaria para la existencia de la posesión, la presencia de una voluntad especialmente calificada (*animus -- domini*), como quería Savigny.

Ha de advertirse como lo hace el autor Rojina Villegas al emplear el código Aleman la expresión poder de hecho ya califica a la relación material del hombre con las cosas "con la circunstancia de un dominio o señorío" que se ejerce a través de ese poder, y que este último "puede de ser de distintos grados, según sea jurídico, cuando se tenga la posesión por virtud de un derecho, o por poder económico, cuando se tenga por virtud de un hecho. [16]

El Código Alemán, admite la existencia de dos clases de posesión: la inmediata y la mediata. La primera surge cuando se está en relación directa con las cosas, cuando se ejerce el poder efectivo de hecho que constituye el corpus posesorio, sin recurrir a intermediarios; en tanto que la posesión mediata es la que tiene por mediación de otro

[15].-Rojina Villegas, Rafael. Op. cit. pág. 235.

[16].-Rojina Villegas, Rafael. Op. cit. pág. 235.

el poseedor mediat: posee por otro o mediante otro, ya que teniendo la posesión originaria en nombre propio, la delega mediante un acto jurídico al mediador posesorio o subposeedor, que es quien está en relación material directa de la cosa.

CODIGO SUIZO.- El Código Suizo en términos generales el concepto de posesión consagrado por el Alemán, apartándose de este último en -- dos puntos importantes, admite expresamente la posesión de los derechos, y suprime la noción de detención subordinada que establece el código Alemán.

La Posesión, para el código Suizo, se caracteriza por el ejercicio de un poder efectivo para las cosas corporales, y en materia de derechos, por el ejercicio efectivo de los mismos. Distingue también -- dos clases de posesión: la originaria y la derivada. "Tienen posesión originaria los que poseen en concepto de dueño. Tienen la posesión -- derivada quienes por virtud de un acto jurídico reciben temporalmente una cosa, bien sea en derecho propio o bien en provecho del poseedor -- originario". [17]

Se aprecia a simple vista, que el concepto de posesión derivada -- del Código Suizo, corresponde al de posesión inmediata del Código Alemán, pero como el ordenamiento que nos ocupa, el hecho de que el poseedor derivado tenga las cosas en provecho propio o en provecho ajeno -- carece de importancia, ha suprimido las distinciones que en atención a esas circunstancias hace el Alemán entre posesión mediata y posesión --

[17].-Rojina. Op. cit. pág. 244.

inmediata. Esta característica del Código Suizo, así como la terminología que emplea, tiene para nosotros mayor interés que la que consagra el Código Alemán, porque como veremos a continuación, es la que -- nuestro Código en vigor adopta.

SISTEMA ADOPTADO POR EL CÓDIGO VIGENTE.- La comisión redactora -- del proyecto de Código, declara expresamente en su exposición de motivos, que estudió la posesión independizándola del derecho de propiedad y de cualquier otro acto jurídico que le sirviera de título, por eso -- se estableció que cuando la posesión no era más que la manifestación -- del derecho de propiedad, el poseedor gozaba de los derechos de propie tario, y que cuando la posesión se adquiría del dueño, en virtud de un acto jurídico que transmitiera el poder de hecho sobre una cosa, el po seedor tenía los derechos que le confería el título constitutivo de la posesión, y esta se regía por las disposiciones legales que reglamenta ban el acto jurídico que le dió nacimiento, ya fuera usufructo, arrendamiento, prenda, etc., pero independientemente de esas posesiones se reglamenta la posesión sin título, es decir el poder de hecho que se -- adquiere sobre una cosa independientemente de toda autorización de su dueño. Esa posesión fue garantizada cuando el poseedor hacía producir la cosa poseída pues el beneficio que con esto recibe la colectividad amerita que se reconozca esa posesión como capaz de producir efectos -- jurídicos.

Consecuentemente con este criterio, se estableció la posesión -- útil, es decir la de aquel que hace producir la cosa, rodeando a esta



posesión de más garantías y reconociéndole mayores efectos jurídicos, porque merece mayor protección el individuo que, aunque sin ser el - propietario, tiene una cosa en su poder, la beneficia debidamente y la hace producir para satisfacer necesidades sociales, que el propietario indolente que mantiene ociosa la propiedad, la abandona o impide que - la sociedad obtenga de ella el aprovechamiento que la colectividad reclama.

La legislación vigente para el Distrito Federal reglamenta la posesión en el libro Segundo Título Tercero, Capítulo Único del código - de la materia, entendiéndola en términos semejantes a los que apuntamos con respecto al Alemán y al Suizo.

Ninguno de nuestros códigos, ni el de 1870 (artículo 919) ni el - de 1884 (artículo 822) ni el vigente artículo 790 nos dan un concepto acerca de la posesión, sino solamente explican con palabras distintas a que personas se consideran poseedores.

En los códigos de 1870 y 1884 se dice: "Posesión es la tenencia - de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre".

Por ello como atinadamente indica el tratadista Rojina Villegas - "propriadamente el código no define la posesión sino al poseedor", circunstancia que carece de importancia porque aún en esas condiciones, queda precisada una idea bastante clara para desprender de ella el concepto - de posesión que nuestra ley acepta. Al establecer el artículo 790 del - código en vigor:

*"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"*

*Puede apreciarse con relativa facilidad, que nuestra legislación - adopta la teoría objetiva de la posesión, pues de conformidad en tesis general con la opinión de Thering, no exige para su existencia ninguna calificación especial del elemento psicológico y basta con el ejercicio de un poder de hecho para las cosas, o con el goce efectivo de los derechos, para que quede configurada jurídicamente.*

*El legislador mexicano, por seguir la teoría objetiva de Thering, considera que la existencia del elemento material de la posesión, hace suponer la del elemento intencional; y que entiende a este último, como la simple voluntad del poseedor encaminada a ejercer un poder efectivo sobre las cosas, o a gozar de los derechos.*

*El artículo que comentamos, coincide esencialmente con las correspondientes disposiciones de los códigos en que se inspira, pues es indudable que tanto el poder de hecho sobre las cosas como en el goce de los derechos, equivale a lo que en las legislaciones Alemana y Suiza, se considera el poder efectivo que se ejerce sobre aquellas o el goce efectivo de éstas.*

*Respecto de la posesión de derechos, en principio, puede afirmarse que solo los derechos patrimoniales, sean reales o personales, pueden ser poseídos de acuerdo con lo que dispone el artículo 794, al estable-*

cer que:

"Solo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación"

y está excluyendo la posibilidad de que los derechos que no tienen carácter pecuniario (como los del estado civil), puedan ser poseídos. Pero como en algunos artículos (341, 352, 353) el código habla de posesión de derechos como los del padre, o los de hijo nacido de matrimonio y por ello pudiera estimarse que los derechos no patrimoniales, como estos del estado civil, pueden ser objeto de posesión, señalamos, con objeto de desvirtuar esa idea que no ha sido esa la intención del legislador, pues la defensa de esos derechos en caso de perturbación, no está encomendada a los medios de protección específica de toda posesión que son los interdictos, sino al ejercicio de acciones que el código de procedimientos civiles clasifica como del estado civil en su artículo 24.

Por lo que hace a las cosas, hay que eliminar como objeto de posesión particular, las que teniendo un valor pecuniario no son susceptibles de apropiación, ya que de acuerdo con la ley son inalienables, tales como los bienes del dominio público de uso común o los destinados a un servicio público mientras no se desafecten.

Adoptando la terminología de la legislación Suiza, nuestro Código distingue dos clases de posesión: la originaria y la derivada; ambas -

formas están reglamentadas por el artículo 791 que a la letra dice:

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

El que posee a título de propietario (posesión animus domini) tiene posesión originaria; y posesión derivada el que sin poseer en ese concepto, ejerce directamente un poder de hecho sobre las cosas que el primero, para que temporalmente las retenga en su poder. Inferimos -- que la posesión derivada para su existencia supone la celebración de un acto jurídico entre el poseedor originario y el poseedor derivado, dando en este último lugar la existencia de un derecho real o personal que lo faculta a tener temporalmente las cosas en su poder aprovechándolas por sí o en provecho ajeno, lo que para nuestra ley, carece de importancia no dando lugar a distinción entre los poseedores derivados.

De las consideraciones expuestas concluimos que nuestra legislación consagra en términos generales la teoría de Ihering aunque a nuestro juicio por lo que hace la protección posesoria nuestro código no siga la opinión de dicho tratadista, y al inspirarse en las disposiciones de los códigos Alemán y Suizo, rechaza la noción del "animus domini"

como elemento esencial de la posesión.

## PROPIEDAD

La propiedad es una importante institución que constituye una de las bases fundamentales del orden jurídico, económico y social de una nación.

De acuerdo con el diccionario, etimológicamente, la voz propiedad procede de la latina "proprietas", derivada de *proprium*, lo que pertenece a una persona o es propio de ella, y se define como el derecho o facultad de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución si está en poder de otro. (18)

Si tratamos de precisar el derecho de propiedad, podemos decir que es el derecho real más completo que se puede tener sobre una cosa u objeto corporal, entendiendo por derecho real, según la escuela clásica, el sometimiento completo o parcial de una cosa, el poder de una persona en virtud de una relación inmediata que puede ser invocada contra cualquier otra (19), o según Planiol y Ripert, como el derecho que impone a toda persona la obligación de respetar el poder jurídico que la ley confiere a una persona determinada para retirar de los bienes exteriores - todo o parte de las ventajas que confiere la posesión de ellos, o si se prefiere el derecho que, dando a una persona un poder jurídico directo e inmediato sobre una cosa, es susceptible de ser ejecutado no solamente

[18].-Diccionario Enciclopédico Salvat. editorial Salvat. Buenos Aires, Argentina, 1979. pág. 778.

[19].-Planiol, Marcel y Ripert Georges. Op. cit. pág. 43.

te contra una persona determinada, sino contra todo el mundo. (20)

Haciendo una breve referencia histórica, nos dice Eugenio Petit en su "Tratado de Derecho Romano", que los Jurisconsultos Romanos no lo definieron, sino que sólo se limitaron a estudiar los beneficios que procura la propiedad. Estos beneficios fueron conocidos por -- ellos como el Jus utendi, el Jus fruendi y el Jus abutendi, o sea que el derecho de propiedad era un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo ya que el propietario podía obtener de su cosa todas las ventajas que le fueran posibles; era el único que podía obtenerlas y no cesaban -- por el tiempo, aunque ya en el propio derecho romano a pesar de esa -- concepción de este derecho de propiedad se aceptaban ciertas restricciones. (21)

La enciclopedia nos expresa que el derecho de propiedad no es si no la actuación del derecho a la propiedad. Es por tanto, un derecho adquirido y su concepto clásico es el de: "derecho de usar, disfrutar y disponer de los bienes materiales externos" (22) concepto que está modelado en el dado por los romanos y cuyos atributos han ido siendo restringidos por el derecho moderno.

La voz propiedad, procede de la latina proprietas, derivada de -- proprium prope; denota cierta unión o adherencia moral de las cosas a una persona. En sentido vulgar, la propiedad es el conjunto de cosas que pertenecen a una persona, los bienes propios de un individuo de--

(20). -Planiol y Ripert. Op. cit. pág. 47.

(21). -Petit, Eugene. Op. cit. págs. 229 y 230.

(22). -Enciclopedia Universal. Espasa Calpe. Tomo 47. 4a. Edición. pág. 901

terminado.

En sentido jurídico, la voz propiedad designa un derecho que en su consideración subjetiva tiene dos acepciones: DERECHO A LA PROPIEDAD (derecho innato o esencial que tiene todo hombre, la propiedad in potentia), y el DERECHO DE PROPIEDAD, que no es sino la realización - del derecho a la propiedad.

Los jurisconsultos alemanes Savigny y Puchta, la definen como el derecho completo de dominación que comprende todas las facultades relativas de las cosas; como el derecho de dominación sobre las cosas - (corporales). [22]

Alberto H. Post, dice que la característica de esta no es en sen tido económico, sino jurídico; es el aspecto negativo, o sea el derecho de excluir a todos de la dominación de la cosa de que somos pro- pietarios. [23]

La figura jurídica de la propiedad quedará mejor y más ampliamente explicada en el siguiente capítulo.

[22].- Citados por Planiol. Op. cit. pág. 46.

[23].- Citado por De Pina. Op. cit. pág. 40.

## CAPITULO I I

## LA PROPIEDAD.

## A) FACTORES:

La propiedad puede presentar formas distintas o clases muy numerosas. Intentando una clasificación general y lógica, puede hacerse -- atendiendo a los elementos que integran el derecho de propiedad: sujeto, objeto y relación, los cuales se exponen y pueden consultarse en -- cualquier tratado de Derecho civil. Algunos de los términos de esa -- clasificación precisan una consideración especial.

Tales son las que proporciona la propiedad colectiva y la individual. Antigua y empeñada es la discusión sobre cual de estas dos formas de propiedad es preferible socialmente.

Las dos tendencias extremas son las del individualismo radical y la del socialismo. Para el primero es preferible la propiedad individual, pues la colectiva establece entre los hombres una igualdad inconcebible; suprime el interés personal, estímulo en que descansa el trabajo, ocasiona conflictos en la distribución de los productos y hace -- que se explote mal y no se mejore, además de no circular. En cambio -- el socialismo atribuye a la propiedad ser causa de desigualdad excesiva, fortificar y aumentar el egoísmo, originar delitos, establecer una -- lucha inhumana entre los hombres y engendrar una jerarquía social no -- fundada en el mérito de cada uno, lo que se evita con la propiedad co-



*lectiva.*

Existe también la forma de propiedad común, que no debe confundirse con la colectiva. Aquella es un género de la individual y tiene lugar cuando con relación a una cosa existen varios propietarios individuales, mientras que la propiedad colectiva no pertenece a individuos, sino a un todo social formado por éstos.

La propiedad comunal, o sea la que pertenece en común a los habitantes de un pueblo (comunes, consejo o Municipio) presenta formas muy diversas, ofreciéndose con frecuencia combinadas con la propiedad familiar, lo que obedece sin duda a ser el municipio la extensión natural de la familia. Algunas de esas formas realizan también el consorcio de la propiedad individual con la colectiva.

La propiedad y su derecho tienen en su ejercicio límites que pueden ser ya morales, ya estrictamente jurídicos.

Los límites morales son: Hacer de la propiedad, cuando se use - por uno mismo, un uso racional y en consonancia con su finalidad; - - usar de lo superfluo para darlo a los necesitados.

La historia del derecho de propiedad nos ofrece una buena confirmación de la fórmula evolucionista, según la cual todo en la Naturaleza y en la Historia marcha de lo homogéneo a lo heterogéneo, de lo indefinido a lo definido, de lo incoherente a lo coherente; de tal manera que a través de los sucesivos estados mecánicos de la concentración de la materia, se llega a la síntesis de la vida, en que aquella

se reconcentra por virtud de la organización funcional y del movimiento, conforme a las exigencias de la voluntad de vivir.

Así en el primer momento de aquella historia, que es el de las grandes vinculaciones de la propiedad amortizada, patriarcalista y feudal, la masa de las tierras es homogénea e indefinida, y el movimiento que jurídicamente se traduce en el poder de disposición, está vinculado a la tierra, afirmando los dominadores el origen sagrado de un vínculo establecido por el ciego azar entre la voluntad y la tierra.

El segundo momento es el de la desamortización: la tierra se dispersa por impulso del movimiento y gira en torno al poder de disposición que la lleva esclavizada al mercado, arrancándole toda inmovilidad, mediante las formas más vilipendiosas del derecho hipotecario.

Ahora se inicia, quizás, el tercer momento de esta historia: el de una síntesis biológica que supone la reintegración de la materia por influjo del movimiento; cuando se quiere hacer de la propiedad una función social por excelencia, infundiendo un alma en las estructuras históricas de la fuerza.

Se han formulado diversas teorías, insuficientes, para indicar el fundamento del derecho de propiedad que va a ser importante en este análisis, antes de entrar en el estudio de la historia de la propiedad.

TEORIAS ACERCA DEL FUNDAMENTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Para el filósofo Kant, el hombre goza de este derecho después de un pacto celebrado entre los hombres.

Kant busca más allá de la simple deducción conceptual un fundamento sintético del derecho natural a la adquisición de un fondo, mediante las determinaciones de la voluntad extensivas de la pura razón que se expresan en el concepto de un contrato social originario. - - Así, dice, la tierra que al principio era común [communio fundi originaria], posible objeto del arbitrio de los terratenientes, se convierte en objeto efectivo del arbitrio de los terratenientes mediante la renuncia que hacen en el contrato social los desposeídos de aquella abstracta posibilidad, llevados, sin duda, por la idea de las ventajas que para ellos pueden seguirse de tal renuncia. ( 24 )

Por virtud del pacto de cesión toda la dignidad del derecho subjetivo que es un reflejo del principio de igual libertad, recae sobre los terratenientes, de cuyos fines racionales se interpretan como medios los actos de reconocimiento y respeto de los desposeídos, cuya dignidad consiste en mantenerse fieles al acto originario de su despojo.

HOBBS, MONTESQUIEU, MIRABEAU, SAV, MILLES, TREN DE LENBURG, - - WAGNER y SAMTER.

(24). - Enciclopedia Jurídica OMEBA. Editorial Driskill. Buenos Aires, Argentina, 1979. Tomo XIV. pág. 617.

Estos diferentes filósofos afirman que: solo la ley crea la propiedad, porque únicamente la voluntad pública puede consagrar la renuncia de todos y dar título y garantía al disfrute de uno solo.

Montesquieu dice: "Así como los hombres han renunciado a su independencia natural para vivir bajo las leyes políticas, han renunciado también a la comunidad natural para vivir bajo las leyes civiles. Las primeras leyes les dieron la libertad; las segundas, la propiedad. No hay que decidir por las leyes de la libertad que, como se ha dicho, no son sino el imperio de la ciudad, lo que sólo debe ser decidido por las leyes que conciernen a la propiedad. Es un paralogismo decir que el bien particular debe ceder al bien público; esto no tiene lugar si no en los casos en que se trata del imperio de la ciudad, es decir, - de la libertad del ciudadano; y no puede tener lugar en aquellos casos en que se trata de la propiedad de los bienes, porque el bien público es siempre que cada uno conserve invariablemente la propiedad - que le dan las leyes civiles.

#### TEORIA DEL PRODUCTO DEL TRABAJO COMO FUNDAMENTO DE LA PROPIEDAD.

Según sus partidarios, "la utilidad nueva creada por el trabajo pertenece al hombre, como el efecto a la causa".

Planiol hace notar que la teoría de que ahora estamos tratando es la más general entre los filósofos y economistas contemporáneos, - y, por su parte, Gide nos dice que hasta el propio León XIII en su -

Enciclopedia "De Conditione Opificum". define el derecho de propiedad como "El derecho del hombre sobre el producto de su trabajo personal".

AHRENS, STAHL, BLUNSTCHLI.

La teoría de la personalidad deriva el derecho de propiedad inmediatamente de la personalidad humana, considerándola como parte integrante o como complemento innecesario de Esta. WIRTH escribe: "La cosa es una parte de mi personalidad, una continuación de mi yo". Son sus representantes Ahrens, Stahl, Blunstchli.

BLACKSTONE, GROCIO y PUFENDORF.

Han sostenido Blackstone, Grocio y Pufendorf que la ocupación es el fundamento del derecho de propiedad, basándose en el supuesto de un estado de aislamiento entre los hombres y de un carácter "nullius" de las cosas, y como la cosa no es de nadie, es del primero que la ocupa; esta ocupación que fue el principio transitorio, tendió a convertirse en definitiva bajo la garantía del respeto de todos. [25]

MARX y LOS SOCIALISTAS.

"Entiende Carlos Marx por "capital" los instrumentos de trabajo, o los medios de producción; es decir, el suelo, los caminos, las minas, - los útiles, y las máquinas y el Estado o, la sociedad debe tener exclu-

[25].- Enciclopedia Jurídica ONEBA. op. cit. pág. 618.

sivamente la propiedad colectiva del capital.

"Marx, y con él los socialistas, parten del supuesto que el trabajo es la única fuente de riqueza y, por tanto los objetos que contienen la misma cantidad de trabajo, deben tener el mismo valor en cambio. Per<sup>o</sup> sigue a la propiedad privada y la combate tachándola de injusta, tanto por su génesis como por su mecanismo, puesto que se deriva y reposa sobre la violencia, como es la conquista. Defiende la nacionalización de la tierra o del suelo.

"La teoría del socialismo respecto al derecho de propiedad puede ser expuesta del modo siguiente: Todo hombre nace, naturalmente, con derecho a vivir sea cualquiera su condición; para vivir hace falta aire, luz, agua... y también los productos que únicamente ofrece la tierra. En consecuencia, todo hombre por el hecho de nacer trae a la vida un derecho de usar y disfrutar la tierra, lo mismo que el de respirar el aire. Privarle de ese derecho es robarle; y esto ocurre cuando algunos acaparan un espacio cualquiera de tierra, excluyendo de él a los demás. El monopolio de la tierra, la institución de la propiedad territorial como propiedad privada, es el origen de la desigualdad e injusta distribución de la riqueza y del incesante aumento de la miseria, con todo el séquito de males nacidos de ella que son la maldición y la amenaza de la civilización moderna.

"En polo opuesto a la propiedad privada se encuentra la propiedad común o colectiva. Dentro de esta última cabe destacar la propiedad co

mán o colectiva. Dentro de esta última cabe destacar la propiedad correspondiente a entidades públicas: Estado, Nación, Sociedades de derecho público, como los correos, los ferrocarriles, etc.- La propiedad común tiene por su misma naturaleza, un carácter de utilidad común: está al servicio de la comunidad, no al de los particulares que la administran.

"Para que los bienes se conviertan en propiedad privada, es preciso, dice Santo Tomás de Aquino, que sean: divididos y apropiados por personas determinadas.

"Los hombres son más laboriosos, ahorran y cuidan más esos bienes cuando cada uno se ocupa de lo suyo y de su parte. Es la manifestación del amor propio bien ordenado.

La propiedad privada contribuye mas enérgicamente a la paz y a la armonía entre los hombres. Los hombres se sienten más contentos cuando se trate de unos ingresos y unos bienes modestos. Cuando las relaciones de dominio no son claras, cuando los límites entre lo mío y lo tuyo no están libres de discusión, los hombres caen fácil y frecuentemente en enconadas rivalidades." [26]

Esta doctrina contiene tres puntos esenciales, de los cuales ninguno puede ser separado, si no se quiere que se venga abajo toda ella,

[26].- Enciclopedia Jurídica OMEBA. op. cit. págs. 620 y 621.

así como su importancia y eficacia actual. Esta doctrina en tal estado implica, en primer término: la prioridad de la propiedad privada sobre la común. Y en segundo lugar debe ser tomada según la medida dada por el bien común y en favor de éste.

Es pues exacto decir que Santo Tomás ordena y subordina la propiedad privada al bien común. Pero es falso deducir de esta doctrina que Santo Tomás atribuya a la comunidad un derecho ilimitado de designación, administración e intervención sobre la propiedad privada.

Puesto que el bien común y el orden social dependen de la propiedad privada, ésta tiene una prioridad clara e indiscutible sobre la propiedad en común o comunidad de bienes. El bien común, el orden social, tienen que estar garantizados. El medio eficaz para ello no es la comunidad de bienes, sino la propiedad privada. De allí se sigue la primacía de ésta última.

"La doctrina del Antiguo Testamento habla en repetidas ocasiones acerca de la propiedad privada. En los Libros: Exodo, Deuteronomio, Levítico. Los Profetas llevaron a cabo una dura campaña en favor del derecho de propiedad.

La doctrina del Nuevo Testamento también la confirma.

El derecho a la propiedad privada es un derecho natural.

"En el derecho natural a la propiedad privada hay que distinguir cuidadosamente dos cosas:



- a).- *La propiedad privada como institución natural, como elemento esencial del orden humano de la vida y de la sociedad; - en otras palabras, que todos están autorizados a adquirir - una propiedad privada, a administrarla y a emplearla.*
- b).- *León XIII en sus muchas veces mencionada encíclica "Rerum Novarum" indica "... la propiedad privada es indudablemente - conforme a la naturaleza".*

*Los sociólogos cristianos definen la propiedad privada como la facultad moral y jurídica de disponer de los bienes reales (según libre elección), conforme a los fines de la naturaleza: es el derecho otorgado por la naturaleza para adquirir y utilizar bienes reales dentro del marco del bien común y en favor del él. Mas brevemente: es la libre potestad de disposición sobre bienes reales, en conformidad con los derechos de los demás hombres." [27]*

*¿Cuál es la cantidad de bienes que puede adquirir el hombre? El hombre puede hacerse con una cantidad tal de bienes que: no exceda los límites de la moralidad y del derecho justo y, no perjudique al bien común.*

#### **OBLIGACIONES SOCIALES DE LA PROPIEDAD.**

*Las obligaciones sociales de la propiedad se fundan en que: los -*

[27].- *Enciclopedia Jurídica OMEGA. op. cit. pág. 624.*

bienes terrenos existen no solo para el propietario sino también para los demás hombres y para la comunidad. Además en que los hombres tienen la obligación de servir a los demás hombres y a la comunidad con los bienes terrenos que les pertenecen en propiedad.

Las funciones sociales que debe cumplir la propiedad privada son los siguientes:

- + Asegurar al individuo una vida "en dignidad y libertad"
- + Delimitar claramente las diversas zonas de responsabilidad.
- + Es el fundamento de una equilibrada división de poderes.
- + Garantiza un alto rendimiento de la economía nacional.
- + Fomenta las relaciones de hombre a hombre.

Agregan en forma bastante extensa y grandemente comentada, que al lado de la propiedad privada debe existir la propiedad comunitaria, -- porque también las comunidades tienen un derecho natural a la propiedad. Entendiendo, como propiedad comunitaria lo que es propio de una comunidad como tal, es decir, la de varios individuos que se integran en una unidad social.

Es verdaderamente muy extensa e intensa la doctrina acerca de la propiedad que nos enseña la Iglesia Católica por medio de sus Pontífices y sus pensadores; pero como no es objeto de esta Tesis examinar el tema, es pues, necesario pasar a desarrollar otros puntos en torno del concepto y la historia de la propiedad, para poder comprender mejor la prescripción Positiva o Adquisitiva de bienes.

A continuación presentamos una serie de datos acerca de la historia de la propiedad, principiando por la época arqueolítica, para terminar con el derecho de propiedad actual en los países europeos. Nos detenemos por último, como es natural, en el estudio de la historia de la propiedad en México.

## B) EVOLUCION HISTORICA.

### PERIODO ARQUEOLITICO.

En el período Arqueolítico existió, desde luego, la propiedad mueble, porque en él se apropiaban los hombres los frutos que daba la tierra y las armas que empleaban para la defensa o caza, pero la propiedad sobre los inmuebles no podía tener existencia a causa de la vida nómada que el hombre de los primeros tiempos llevaba.

### PERIODO NEOLITICO.

En este período la pesca podía exigir ya un lugar permanente en el sitio donde se desarrollaba, como lo atestiguan los Kiokenmodingos. -- Además la forma de la casa pudo haber sufrido algunas modificaciones, dejando la tribu de ser puramente nómada y convirtiéndose en más o menos sedentaria. Encontramos asimismo, en este período, el pastoreo, el cual no trae necesariamente aparejado uno y otro género de vida; pero, dadas las circunstancias de los tiempos, las tribus debieron ejercer ambos a la vez; la vida sedentaria mientras la tierra proporcionaba medios para alimentar el ganado; nómada cuando, por el agotamiento de la

misma, era preciso abandonarla y trasladarse a otros parajes.

#### PERIODO DE LOS METALES.

En este periodo se halla más desarrollado el pastoreo y también la agricultura, originarias ambas ocupaciones de la existencia de la propiedad inmueble, lo cual adquirió mas importancia a medida que lo otro se desarrolló normalmente.

#### LA PROPIEDAD EN LOS TIEMPOS TRADICIONALES

En este periodo aparece el derecho de propiedad en todas partes, sin excepción alguna, ofreciendo a la propiedad inmueble un carácter eminentemente social: el sujeto de la propiedad es la familia troncal, o la familia agrupada, o, en último caso, la tribu.

#### LA EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD.

La existencia de la propiedad durante este periodo la testifican gran número de tradiciones y de hechos que no se explican sino a base de la organización de la propiedad tal como se ha expresado. Entre - estos hechos cítese:

1°.- El emplear el ganado como moneda para las operaciones de -- compraventa, lo cual dice Laveleye que demuestra la existencia de la comunidad de los bosques y de los pastos ya que, de no haber tenido - derecho los individuos o las familias a apacentar los ganados en ta-- les sitios, habría sido imposible la transformación y el cambio con-- tinuo en el número de cabezas que cada cual tenía, puesto que no ca--

bla pudiesen disponer de los pastos necesarios para mantener los que -  
adquiriesen y luego, cuando a su vez las entregaran, abandonarlos; -  
mientras que esto se explica fácilmente siendo propiedad de la tribu,  
porque no cambiaba el número total de cabezas.

2°.- La existencia de una verdadera división de trabajo, pues - -  
mientras unos cuidaban de la defensa de la tribu, otros cultivaban la  
tierra.

3°.- Las comunidades públicas que se encuentran en varios pueblos  
y que se consideraron como un vestigio del goce común de todo cuanto -  
produca la tierra.

La tribu propietario en un principio de la tierra la cultivaba en  
común. Más tarde la distribuye entre sus miembros, pero con un carác-  
ter distinto, según el tiempo mayor o menor por el que se concede la -  
posesión. Cuando la tribu realmente la posee entonces hace la distribu-  
ción "per cápita", o sea en forma análoga a lo que hace hoy el empresa  
rio con sus obreros. Más tarde la tierra se confiere a los grupos de  
familias, esto es, se distribuye "per stirpes" y esta distribución de  
carácter meramente temporal, llega más tarde a hacerse permanente, que  
dando la propiedad en cabeza de esas familias troncales o agrupadas, -  
subsistiendo empero la obligación de suministrar medios, frutos, etc.,  
a la tribu misma.

"Después, lo que era propiedad de la familia troncal o agrupada  
(gens), se convierte en propiedad de la familia aislada haciéndose he

reditarla en la misma. Es de advertir que todo lo que antecede no pasa de ser una inducción que no debe generalizarse demasiado, y que no se opone a la existencia de una propiedad individual de la tierra al lado de la colectiva, pues:

1°.- Los hechos citados no dejan de explicarse con esa coexistencia de la propiedad individual.

2°.- Esta aparece en los primeros documentos históricos como un hecho antiguo y corriente. Por ejemplo la compra de un terreno hecha por Abraham, propiedad del sepulcro, etc.

3°.- El haber precedido la familia a la tribu, supone una propiedad familiar anterior a la tribu.

"La afirmación, casi unánime a finales del siglo pasado, de que la comunidad había sido la forma primitiva de la propiedad en todos los pueblos, aunque sostenida después por Kohler, fué perdiendo terre no hasta el punto de que hoy ya no la patrocinan la mayoría de los au tores.

Dargun y Fustal de Coulanges, primero sostuvieron la existencia de la propiedad individual aún del suelo, desde los primeros tiempos.

"Blondel, apoyándose en los estudios de Von Keussler, Lamprecht, Philippi Meitzen y otros, probó la inexactitud de considerar como de origen primitivo ciertas formas comunales que se tomaban por supervivencias del origen de la propiedad; y Mommsen para Roma, Pohlmann, pa

ra Grecia, Tchitcherine, Bistran y otros para Rusia, los modernos - - acerca de Asia y de Egipto, Etc., prueban que no puede afirmarse la propiedad del comunismo sobre la propiedad individual y que son de -- origen relativamente moderno ciertas formas de comunidad que antes se reputaban como antiguas.

Vamos ahora a estudiar algo acerca de la propiedad primitiva de los pueblos orientales.

Pero hablemos algo de la civilización oriental:

#### CIVILIZACION ORIENTAL.

Esta civilización nació a la orilla de las grandes corrientes pluviales "los grandes ríos históricos", como los llama R. Crousset. En las llanuras regadas por estos ríos maduraron las primeras cosechas, y sobre aquellas tierras aparecieron los primeros elementos de la cultura." (28)

La Biblia y las tradiciones semíticas, asimismo, como la filosofía, ponen en Asia la cuna de la humanidad y la antropología contemporánea no está muy lejos de adoptar este criterio. Según las investigaciones que se han hecho, las civilizaciones prehistóricas del Asia anterior y de las regiones a ella vecinas, como el Valle del Nilo y el Turquestán, llevaron en alto grado la ventaja sobre las civilizaciones análogas de otras regiones.

(28).- Citado por De Pina, op. cit. pág. 293.

## EGIPTO.

"Raulinson opina que en el antiguo Egipto no existían campesinos propietarios. Los propietarios del suelo eran los Reyes, las comunidades Sacerdotales adscritas a los diferentes templos y la aristocracia territorial o clase alta, que era muy numerosa y gozaba de alta influencia política. Esta clase cultivaba sus dominios principalmente por medio de los esclavos... los reyes y los colegas sacerdotales solían dar sus tierras en arriendo y en pequeños lotes a los "Fellahin", o campesinos, y los nobles también hacían lo mismo en algunos casos o también empleaban hombres libres en lugar de esclavos para el labrado de los campos que ellos retenían en su poder.

A pesar de esto parece haberse de admitir lo que dice Estrabón: que la propiedad se distribuyó entre las tres castas, incluyendo en la tercera a los agricultores, industriales y pastores, pues solo así parece explicarse la reforma de José en cuyo tiempo, según se lee en el Génesis (Cap. XLII), los cultivadores entregaron al rey, a cambio del trigo que había reunido en los graneros públicos, devolviéndolas después el Rey imponiéndoles la obligación de pagarle el quinto.

La propiedad individual existió desde luego; y después de la reforma de José volvió a desarrollarse, puesto que en numerosos papiros referentes a la época de los Tolomeos, esta propiedad aparece rodeada de eficaces garantías en favor de los ciudadanos. En uno



de estos papiros, en el que se menciona un pleito sobre una casa y -- uno de los interesados aduce en pro de sus derechos, la serie de adquirentes de aquellos bienes, alega una posesión de 37 años y cita un edicto real en el que se concede el derecho de adquirir, por prescripción, una propiedad cuando se ha venido ocupando por cierto tiempo; - pleito que terminó ganándolo el que tales razones alegaba."(30)

#### CHINA.

Ningún pueblo del orbe se adhirió más fuertemente al terruño; la agricultura vino a ser para el chino una labor de jardinero.

La propiedad individual aparece también desde luego, pues aunque toda la tierra se consideraba como propiedad del emperador, se autorizaba su adquisición por los particulares. En el siglo III A. de C. - el primer Emperador de la dinastía de los Tsin, abolió la legislación sobre el derecho de propiedad y, después de haberse incautado de toda la tierra del imperio, las distribuyó entre los particulares, quienes labraban para sí nueve décimas del terreno y una para el Emperador. - De todos modos este apoderamiento de la propiedad sería en todo caso, de la que habla de ser transmitida de generación en generación, en la clase de los letrados, mandarines, etc., pero no en general de toda la propiedad.

El concepto que tenían los antiguos chinos de la utilidad de ésta, se pone en relieve por una de las máximas de Meng-Tsen, que dice:

(30).- Planiol. op. cit. pág. 49.

"Los que gozan constantemente de una propiedad suficiente para su conservación, tienen también constantemente sereno el espíritu; por el -- contrario, a los que están privados de ella les falta esta serenidad -- de espíritu y, así, son arrastrados a la violación del derecho, a la perversidad del corazón, a la depravación de las costumbres y a la licencia desenfrenada" [31]

#### INDIA.

"Las Leyes de Manú, que han sido traducidas por el profesor Buhler y forman el volumen XXV de los Sacred Books Of The East, editados por el Profesor Max Muller.- Solo una cuarta parte del libro contiene preceptos de carácter legal que nos sirven para darnos cuenta del régimen de propiedad en la antigua India; lo demás es puramente religioso o ritualio.

"De su contenido legal solo lo que se refiere a la división de -- bienes familiares pertenece a la esfera del Derecho vigente.

"La fecha exacta de estas leyes se ignora; Buhler las supone publicadas entre 250 h. de C. y 200 D. de C. De mayor interés que la fecha exacta de su redacción es el estado social que de ellas brota. La hace tribal y nómada había ya desaparecido. La sociedad se hallaba clmentada bajo el gobierno de su rey. El pueblo estaba dividido en cuatro grandes castas representativas de: la religión, la guerra, el co-

[31].- Enciclopedia Jurídica OMEBA. op. cito. pág. 643.

mercado, la agricultura y la servidumbre. La justicia era administrada por el Rey.

Se encuentran disposiciones relativas al pago de deudas y al castigo de las ofensas, reglas referentes a los pastos, entradas de ganado en heredad ajena y delimitación de la propiedad rústica." [32]

#### ASIRIA Y BABILONIA.

"La propiedad y su derecho se ha de estudiar por lo que respecta a estos dos pueblos, en la civilización de los Caldeos y Elamitas, que fue la que formó las instituciones jurídicas y toda su moral.

"Los sumerios y los accadianos se repartieron aquel fértil suelo desarrollando en él la agricultura, que convirtió el país en un verdadero paraíso, si hay que creer a los modernos asiríólogos.

"La propiedad agrícola trajo a no tardar el florecimiento industrial y, en efecto, ningún pueblo emuló la inventiva de los caldeos para las artes del lujo. En el código de Hamurabi, monarca que tomó el título de rey de los sumerios y los accadianos, se contiene toda la legislación relativa a la propiedad y demás leyes dadas por aquel soberano a los caldeos en el siglo XX antes de nuestra era.

"Por él se rigieron Babilonia y Asiria y otros pueblos como los Ka

[32].- Enciclopedia Jurídica OMEBA. op. cit. pág. 651.

ssitas, Arameos y otros que en varias épocas radicarón en la Caldea. - La propiedad individual de la tierra aparece regulada en El.

#### CODIGO DE HUMURABI.

"Monolito diorítico descubierto por Morgan en la Mesopotamia, que contiene una Ley muy extensa dividida en dos partes, cada una de éstas en tres capítulos.

"La primera parte trata de la propiedad, represión del robo, propiedad inmueble y transacciones comerciales. La segunda de las personas y regula la familia, fundada en la absoluta potestad del padre o del marido; el matrimonio se regula como contrato; el adulterio de la mujer esclava y hombre libre, son libres; castiga las agresiones personales y ordena el trato que ha de darse a los trabajadores según sean libres o esclavos.

#### FENICIA Y CARTAGO.

"En estos pueblos estuvo en todo su vigor el derecho de la propiedad.

"Se deduce de su civilización, en la que desempeñó, un papel importante el comercio sobre todo en Fenicia, que hubiera sido imposible sin la propiedad privada.

Observa a este propósito Azcárate, que ni Fenicios ni cartagineses eran muy escrupulosos en cuanto a los medios de adquirir y conservar la propiedad, pues su egoísmo y avaricia lo sacrificaban todo." (33) (33).- Enciclopedia Jurídica OMEBA. op. cit. pág. 652.

## GRECIA

"Grecia primariamente conoció la propiedad común, adoptando más tarde formas individualistas de propiedad. La agricultura y la domesticación de animales fueron dos actividades que en principio se realizaron en común.

"Los dorios y los jonios, que habían llegado del norte, se establecieron en la península de los Balcanes. Los dorios conquistaron el Atica y se les conoció como atenienses. Ellos destacaban principalmente en la agricultura y domesticación de animales.

"Fue probablemente la guerra, el comercio y la navegación, lo que dio fin al estado social primitivo de la Hélade: con el comercio se -- dió desarrollo a la industria, reflejándose una pasión desmedida por la riqueza, siendo los aldeanos pobres obligados a vender sus tierras. La queja del humilde despojado protestó contra la injusticia, añorando aquella etapa de igualdad primitiva en que viviera.

"Licurgo, conocido legislador, vino a señalar las necesidades de las clases menesterosas que era urgente satisfacer. Legistó en materia educativa, para ampliar la enseñanza en beneficio del pueblo; prohibió la moneda de oro y de plata; destacando en el aspecto de la repartición de tierras a los ciudadanos por partes iguales, para arrojar de la ciudad el lujo y la envidia, incubadas por la opulencia.

"Las tierras de la Locania fueron divididas en 30,000 partes, distribuidas entre los hombres del campo. Por cada nacimiento de un hijo

sano y fuerte, añádlase un lote a cada porción. Tanto en Esparta como en Atenas, el ciudadano perdía sus derechos de propiedad si vendía las tierras de sus padres. Es interesante que Licurgo pudiera persuadir a los propietarios para que consintieran el reparto de tierras.

"La participación de Esparta en las guerras de independencia contra los persas y las luchas por la hegemonía de Grecia, reportaron muchas glorias y oro, pero también un quebrantamiento interno, que posteriormente arremetió contra las instituciones ligadas a la legislación de Licurgo, que fuera célebre en la antigüedad de la civilización gilega e ideal de no pocos pensadores.

Agis, posterior a Licurgo perteneciente a una familia rica de Esparta, expuso al Senado un importante proyecto de ley, en el que se ordenaba la condonación de deudas y la división del país en 19,500 partes iguales; 4,500 para los verdaderos espartanos y 15,000 para los periecos, descendientes de la población que habitó el territorio antes de la invasión dórica, y para los extranjeros dignos de incorporarse al Estado espartano, por sus cualidades físicas e intelectuales. Las ciudades serían ordenadas en grupos para constituir verdaderas comunidades. Ante este proyecto, el Senado no se ponía de acuerdo, entonces es cuando uno de los Eforos (funcionario elegido por las familias más distinguidas), sometió el asunto a la asamblea popular, en la que intervino Agis, que tuvo como contrincante a Leónidas, quien no vaciló en desaprobando el proyecto puesto a discusión, principalmente contra la condonación de deudas y la incorporación de los extranjeros a la ciudad; sin em

bargo, el intento de Leónidas fue inútil, ya que el proyecto, sometido a votación, finalmente se aceptó."(34)

En Atenas predominaba la nobleza, encargándose la legislación dracónica en hacer más grave la situación del desposeído, quien insistía en la condonación de deudas y el reparto equitativo de la tierra. Aparece Solón, otro gran legislador, iniciándose una reforma política y económica, suprimiendo todas las hipotecas sobre tierras y prohibiendo la esclavitud por motivo de deudas; los ciudadanos quedarían divididos en cuatro clases, según las rentas de sus tierras: los grandes propietarios, los caballeros, los pequeños agricultores y los jornaleros. Estas reformas disgustaron mucho a la nobleza, pues se consideraban demasado revolucionarias.

Fortalecido el comercio marítimo, la industria, las ciencias y las artes, la agricultura se transformó sobre grandes propietarios se convirtieron en grandes capitalistas, los que confiaron su empresa agrícola a administradores, encargados del cultivo de la tierra con ayuda de esclavos.

El concepto de la propiedad agraria no descansó más que en la base de una ideología marcadamente individualista, impidiéndose el reparto justo de una propiedad en manos de unos cuantos.

(34). - Max Beer. Historia General del Socialismo y de las Luchas Sociales, Ediciones Ercilla, Buenos Aires, Argentina. 1935. -- págs. 23 y 32.

## ROMA

La propiedad romana, posteriormente al carácter colectivo primitivo de los primeros tiempos, adquirió diferentes matices durante la monarquía, la aristocracia y la etapa individualista.

Durante la monarquía, las adjudicaciones que se hicieron, en base al "ager privatus", no fueron individuales; recordemos que la unidad social en ese tiempo era la gens, por eso las adjudicaciones tenían como base las curias. El rey, el Senado y la colectividad de los gentiles integraban la gens; sólo tenía derecho a la ciudadanía quien formaba parte de esos estados. La curia se componía de varios ciudadanos, y diez curias constituían la tribu.

El pueblo, que estaba dividido en curias, era el propietario del suelo, quedando reservado un espacio de territorio al dominio del Estado. Estas tierras se denominaron "ager publicus", y no pertenecían a ninguna curia.

Cuando los Ramnenses, Titienses y Lúceros ocuparon el territorio romano, ya tenían su organización política y social bien definida. Cada tribu se dividía en diez curias, la curia estaba compuesta por diez gens, y cada gens, tenía cierto número de familias o familias colocadas bajo la autoridad del paterfamilias, éstos y sus descendientes, -- que componían las gentes de las treinta curias primitivas, formaban la clase de los patricios.

Se cree que fue Rómulo quien hizo el primer reparto de tierras en-



tre las gens, a razón de una hectárea por individuo, cuando se fundó Roma. Pero seguramente la posesión de la tierra fue común desde los primeros tiempos en que comenzó el reparto del territorio.

El suelo se encontraba repartido parte por la tribu, parte por la gens y parte por casas que en esa época difícilmente podían ser familias individuales, más tarde, al extenderse el Imperio Romano, se desarrolló grandemente la propiedad privada de la tierra. Posteriormente Numa hizo un nuevo reparto concediendo a cada jefe de familia aproximadamente cincuenta hectáreas, a esta extensión se le llamó "he redium".

Al extenderse el Imperio Romano por las conquistas, los territorios ocupados pasaban a ser propiedad del Estado, una parte de las tierras ocupadas se utilizó en aumentar la propiedad privada, distinguiéndose de éstas, las tierras cultivadas y las tierras incultas.

Las tierras cultivadas se enajenaron a los particulares, utilizando tres procedimientos: a) distribuciones gratuitas a los ciudadanos pobres, bajo Tulio Hostilio; b) bajo la República y el Imperio se vendieron por ministerio de los cuestores y c) se asignaron también tierras a veteranos de guerra, por sus servicios prestados al Estado, o a ciudadanos que se enviaban a colonizar tierras. Las tierras no cultivadas fueron ocupadas por los ciudadanos autorizados por el Estado, para cultivarlas, a cambio de pagarle un censo. El ocupante, en este caso, no tenía la propiedad, pero sí la posesión, protegida por el Pretor y transmitida por herencia.

Los patricios tenían en su poder la mayoría de las tierras, porque estaban investidos de ese derecho de ocupación, o por cultivarlas, despojando a los plebeyos de sus posesiones. Esto originó el latifundio, que se cultivaba por los esclavos o por sus clientes a lo que hacían concesiones precarias, mas los Tribunales, fijándose en esta desigualdad, trataron de solucionar el problema mediante las leyes agrarias, que no llevaban ningún menoscabo a la propiedad privada, como la Ley Licinia, que limitó el número de fanegas del *ager publicus*, que cada ciudadano podía desde entonces poseer, y de proceder a una repartición de esas tierras más equitativamente; no obstante ello, dichas leyes en contrarion resistencia entre los ricos, quienes volvieron a reconstruir sus grandes posesiones territoriales.

Más tarde, se pusieron en vigor otras leyes agrarias, que transformaron las posesiones existentes en propiedades privadas, mediante el pago de un censo al Estado, que debía ser distribuido entre los ciudadanos pobres, pero que cesó pronto de ser exigido. Comiciano sancionó las usurpaciones de las parcelas o retazos, acabando en esta forma con el *ager publicus*.

Respecto a los fundos provinciales, los poseedores de ellos tenían una propiedad imperfecta, ya que el Estado tenía el *dominium* de estos fundos. Más tarde aquellos poseedores tomaron los caracteres de verdaderos propietarios, teniendo el Estado solamente un interés fiscal.

El propietario disfruta del *jus utendi*, *fruendi* y *abutendi*, te-

niendo sobre su cosa un poder absoluto, con derecho de hacer lo que me for le pareciere, aunque la ley puede imponerle ciertas restricciones y, en virtud del carácter absoluto de su derecho sobre la cosa, el pro pletario puede restringirle concediendo a otras personas algunas venta fas de que goza, pudiendo comprender todo o parte del jus fruendi y -- del jus utendi, mas no del jus abutendi, que queda como dotación exclu siva del propietario.

La adquisición de la propiedad se realizaba con arreglo al dere- cho civil y al derecho natural o al derecho de gentes. Los modos de - adquirir en el derecho civil son: la mancipatio, la injure cessio. la usucapio, la adjudicatio y la lex. Las formas provenientes del dere- cho natural o del derecho de gentes son: la ocupatio y la traditio.

La mancipatio.- Es una forma de transferir la propiedad con arre glo al derecho civil por medio del cobre y la balanza, rodeada de múl- tiples formalidades: el comprador y el vendedor se reúnen delante de - cinco púberos aptos para el commercium. delante de la cosa vendida. -- condición que por su incomodidad dejó de ser exigida. El adquiriente tomaba la cosa y declaraba ser propietario de ella conforme al Derecho Civil y golpeaba la balanza con una pieza de cobre, que entregaba al - vendedor, para representar el precio; en esta forma se consumaba la ad quisición de la propiedad.

La in jure cessio.- Es otra forma de adquirir la propiedad, pero exige la presencia del magistrado; tratándose de inmuebles era necesario que se trasladasen al lugar, pero dejó de exigirse esta condición

llevando un fragmento de la cosa, el adquirente poniendo la mano sobre el objeto manifestaba ser propietario; enseguida el magistrado pregunta al cedente si está conforme, en caso afirmativo sanciona la afirmación y declara propietario al adquirente.

La usucapion.- Es la adquisición de la propiedad mediante posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones: el justo título y la buena fe.

La adjudicatio.- Es el juez, en este caso, quien opera la traslación de propiedad con el proceso de partición y deslinde, previo el ejercicio de las acciones familiae erciscundae (participación de la herencia), communi dividundo (participación de cosas indivisas) y finium regundorum (regulación de los límites de las propiedades contiguas); el juez adjudica mediante sentencia.

La lex.- Hay adquisición mediante lege, cuando la propiedad es atribuida a una persona por el solo efecto de la ley.

Entre las formas de adquirir la propiedad conforme al derecho natural tenemos a la ocupación, tradición y otras formas de accesión como la adjunción, escritura o pintura, construcción, plantación; adquisiciones resultantes para los propietarios ribereños de la vecindad de un curso de agua: aluvión, cauce abandonado, especificación, confusión y mezcla, y adquisición de los frutos.

La ocupación.- Es la forma de adquirir por la toma de posesión,

ánimo domini, de una cosa susceptible de propiedad privada y que no pertenece a nadie. Las cosas susceptibles de ocupación son: animales -- salvajes, caza y pesca; molín hecho sobre el enemigo; piedras preciosas, perlas y coral, y el tesoro.

La tradición.- Es una forma de ocupación, pero es necesario que la cosa tenga propietario y este la abandone, y el adquirente la ocupe. - Son pues estos los elementos de la tradición: 1.- la intención de enajenar y adquirir. 2.- la remisión de la posesión.

#### La Propiedad en el Derecho Germano.

De capital importancia para seguir el hilo de nuestra investigación histórica acerca del derecho de propiedad, consideramos conveniente hacer una exposición somera del derecho de propiedad reglamentando por el derecho germano. Para ello vamos a transcribir algunos párrafos de la obra de Einrich Brunner intitulada "Historia del Derecho Germánico".

Antecedente.- "La teoría romana de la posesión fué, sin duda, recibida en general, pero no invariada: el concepto de la posesión de derecho se erigió sobre una base más comprensiva. A consecuencia de la formación de derechos de apropiación derivados de las regalías (derecho de caza, de pesca y de minas), la teoría de la adquisición de la propiedad ofrece normas radicalmente dispares del Derecho romano. En la mayor parte de Alemania se conservó más o menos, o se restableció gracias a la existencia de los Registros Públicos, el principio alemán de

acuerdo formal de transmisión. Por el tiempo de César no existía sobre los inmuebles ni propiedad privada ni disfrute separado. La tierra se asignaba anualmente, para su utilización en común, a las asociaciones por razón de la genealogía y a las agrupaciones por razón del parentesco de sangre existente en el distrito (pagus). En tiempo de Tácito se encuentra ya en propiedad separada del particular por lo menos la casa y el huerto. En la tierra de labor (arativa terra) existía la llamada comunidad del campo, con una distribución varia de la hufo (fundo o huebra). Se reputa propietario al conjunto de los vecinos procedentes de la sipper (círculo total de parientes de sangre de una determinada persona o asociación por razón de sexo), a la vez que mediante -- sorteo repetido periódicamente se asigna a los individuos su cuota en el terreno de la marca para su utilización por separado. A causa de -- que nadie tenía interés en recibir más de lo que podía cultivar, fue -- posible que las cuotas individuales se estructuran de modo diferente en atención a las fuerzas de trabajo de que cada uno disponía. No existe propiedad separada ni disfrute separado en la marca común, allmende -- (de todos, communitas, commarchia) cuyas partes integrantes principales eran el bosque y el prado".

La propiedad sobre inmuebles.- La propiedad es el derecho más total que pueda tenerse sobre una cosa. La transmisión de bienes reales exigía primero un negocio de enajenación, sala (contrato obligatorio de enajenación) y segundo, la entrega del inmueble, vestidura, investidura. La tradición rodeada de formalidades: entrega de una -- parte del inmueble y la desposición material del inmueble por parte --

del enajenante. Después la tradición se celebró por contrato oral, y la tradición (entre los francos) per cartam, mediante la entrega de un documento de enajenación. Esta forma fue aplicada entre los germanos, sobre todo en las donaciones a Iglesias y se transformó en un tipo de vestidura. La vestidura pronto se le rodeó de formalidades, con un -- procedimiento de transmisión parecida a la In jure cessio de los romanos, Esta era la vestidura corporal. Después se desarrolló la vestidura incorporeal, la tradición per cartam, mediante la entrega del documento al adquirente. En la época de los Libros de Derecho Impero, para la transmisión de propiedad la resignatio judicial, por la fuerza probatoria del testimonio judicial y del documento también judicial, - la resignatio era todo un procedimiento judicial sin forma de litigio: las partes declaraban su propósito de querer realizar la resignatio, - se notificaba públicamente para invitar a los terceros para el efecto de oponerse, después, el juez, hacía la declaración de paz hecha al adquirente, operándose así la transmisión. La donación era otra forma de transmitir entre descendientes in matrimonium y extra matrimonium.

#### EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA EDAD MEDIA.

En el Estado feudal de la Edad Media la propiedad territorial influyó extraordinariamente en el poder político, y por la organización misma del Estado, se destacan caracteres en la propiedad.

Al respecto dice el maestro Rafael Rojina Villegas "En el Estado feudal la propiedad o dominio otorgó el imperio. Todo el Estado descansaba en este principio: los señores feudales, por razón del dominio

que tenían sobre ciertas tierras, no solo gozaban del derecho de propiedad en el sentido civil, para usar, disfrutar y disponer de los bienes, sino que también tenían un imperio para mandar sobre los vasallos que se establecieron en aquellos feudos. El señor feudal se convirtió así en un órgano del Estado." (36)

"En este concepto de propiedad de la época feudal llegó hasta la revolución francesa, con todo un conjunto de privilegios. A partir de entonces se dió al derecho de propiedad el significado y aspecto civil que le corresponden, desvinculándolo de toda influencia política. De esta manera viene nuevamente a establecerse que la propiedad no otorga imperio, soberanía o poder; que no concede privilegios, sino que simplemente es un derecho real de carácter privado para usar y disponer de una cosa; que es, además, un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, como lo caracterizó el derecho romano."

Lafdille afirma, respecto al tema que estamos tratando: "Durante la Edad Media, el régimen más difundido para la explotación de la tierra fue el que reservaba el dominio directo al señor y concedía el 'dominio útil', a quien la trabajaba, mediante cargas, gravámenes o estipendios, que en definitiva quedaron como única expresión del derecho nominal, a que redujo el primero. Los que ejercían el segundo -- rescataron esas trabas con el andar del tiempo y gran parte de la propiedad estaba libre de ellas cuando se produjo la Revolución en 1789, que terminó con las restantes. Por excepción, ciertos feudos estaban (36).- *Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa. México, 1971. Tomo II. 3a. Edición pág. 197.*



-desde el principio- exentos del sistema y no conocían más que un dueño, con todas las facultades de las leyes romanas, pero esta situación se tornó cada vez más rara, hasta desaparecer por completo"(37)

En la organización feudal los derechos concedidos a las personas se gradúan conforme a su fortuna. En el Estado feudal de la Edad Media, el poder político se distribuyó según la propiedad territorial -- con la que contaban los ciudadanos.

Por cuanto a los efectos del feudalismo dentro del derecho privado, multiplicó los gravámenes sobre la cosa ajena, que en definitiva -- perduraron hasta después de emanciparse el dominio útil del dominio directo.

No obstante lo anteriormente expuesto, hubo intentos por terminar con la desigualdad descrita, y así, el cristianismo divulgó un concepto nuevo de dominio, tratando de limitar las facultades del dueño, con arreglo a las leyes divinas.

Los principios cristianos fueron plasmados en derecho positivo, -- siendo las Partidas, en España, las que recogieron dichos principios, en la ya conocida disposición: propiedad es "Poder que ome a en su cosa, de fazer della e en ella lo que quisiere, segund Dios e segund -- fuero"; dejó de ser, el dominio, un poder arbitrario irrestricto del -- señor feudal sobre los habitantes de sus vastas heredades; se limitó

(37).- Citado por Rojina Villegas. op. cit. pág. 129.

el concepto del dominio.

"Tal criterio -que se refleja desde los evangelios y a través de San Pablo tuvo su gran expositor filosófico en Santo Tomás de Aquino, quien caracterizó este derecho como 'potestas curandi et dispensandi', la noción primitiva quedó así, desdoblada en el legítimo beneficio individual, por una parte- y por la otra, la ventaja para los semejantes". [38]

La Propiedad en el Código Napoleón.

"Hasta ahora, -dice Engels-, todas las revoluciones han sido en favor de un tipo de propiedad y en contra de otro. No pueden proteger a un tipo de propiedad sin lesionar a otro. En la gran Revolución francesa, la propiedad feudal fue sacrificada para salvar la propiedad burguesa..." La Revolución Francesa liquidó los privilegios de los señores feudales; incluyó en la Declaración de Derechos del Hombre, el derecho de propiedad confiriéndole un carácter excesivamente individualista y absoluto que nunca lo había tenido hasta entonces.

"Se desarrolló grandemente, en esta época, la Teoría del Derecho Natural, cuyo lugar ocupó más tarde la Teoría General del Derecho, influenciada por el Positivismo del siglo XIX. Ambas teorías admiten sobre el orden jurídico positivo, un derecho superior, divino, natural; - se le consideró hasta entonces, por encima del derecho vigente, un valor suprapositivo.

"Conforme a estas ideas, primero surgen los derechos subjetivos, - [38]. - Op. cit. pág. 643.

sobre todo, el derecho de propiedad, prototipo del derecho subjetivo, y sólo más adelante surge el derecho objetivo que lo protege.

"Así, los representantes de la Escuela Histórica del Derecho, consideran a los derechos subjetivos -y entre ellos al de propiedad-, como existentes históricamente mucho antes de que se desarrollara el orden jurídico-positivo, fundándolo "en la personalidad de los individuos y en el respeto que supieron obtener y lograr a todo trance para su persona y sus bienes".

Instituida la división del derecho en subjetivo y objetivo, se -- crearon, además, conceptos jurídicos diversos como el de "sujeto de derecho" y de "persona", como el portador del derecho de propiedad, como el de "relación jurídica" real y personal, según se trate de una relación entre sujetos o entre un sujeto y objeto jurídica real por excelencia, los de "deber" y "facultad" jurídica y otros más. Estas ideas llevaron a los jurisconsultos a la creación del Código francés de 1804, mejor conocido por "Código de Napoleón". [39]

Este Código reguló a la propiedad con la forma estrictamente individualista que tenía, concebida como un derecho absoluto, que respecto a la tierra se extendía por el subsuelo hasta el centro del planeta y - por el aire hasta la infinidad del espacio, con la facultad de testar y enajenar libremente e instituyendo la sucesión legal, siguiendo la - voluntad probable del testador.

[39].- op. cit. pág. 644.

Dicho Cuerpo de Leyes, según Laurent define al derecho de propiedad de la siguiente manera: "Es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos". [40]

Este precepto resalta el carácter excesivamente absoluto e individualista que el Código citado da al derecho de propiedad (en su primera parte, pues la segunda es producto de una adición). Julien Bonnecasse enseña que los principios del derecho de propiedad se encuentran establecidos, además, en los artículos 545 y 546, estableciendo el primero que: "nadie puede ser obligado a ceder su propiedad a no ser por causas de utilidad pública y previa indemnización", y el segundo: - "La propiedad de una cosa mueble o inmueble da derecho sobre todo lo que produce o aumenta natural o artificialmente". Con base en las disposiciones contenidas en estos preceptos y considerando a la propiedad desde el punto de vista de su función económica, Bonnecasse define a la propiedad como el derecho real típico, en virtud del cual, en un medio social dado y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse por medio de actos materiales o jurídicos toda la utilidad inherente a una cosa mueble. [41]

Evidentemente de lo anterior, resulta que no obstante el carácter

[40].- Citado por Rojina Villegas. op. cit. pág. 130.

[41].- Bonnecasse, Julian. Tratado de Derecho Civil Frances. Traducción Editorial De Palma. Buenos Aires, Argentina 1970. 2a. Edición pág. 197.

ter absolutista que se le asigna al derecho de propiedad en el repetido artículo 544 del Código francés de 1804, se impone a este derecho ciertas limitaciones y restricciones, con posterioridad, pues en su parte final dice: "Con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por -- las leyes o por los reglamentos". Se autoriza al propietario a percibir los frutos de "la cosa, a servirse de ella y a trasformarla, a enajenarla y establecer sobre la misma, derechos reales.

Ahora bien, como limitaciones al derecho de propiedad se establecen las servidumbres, que el que tiene la propiedad del suelo, tiene -- la de la superficie y el subsuelo pero "con sujeción siempre a las modificaciones establecidas en las leyes y reglamentos de mina y policía"

De las limitaciones al derecho de propiedad derivadas de las facultades del Estado respecto a la propiedad privada, establecidas por disposiciones de Derecho Público", es común de la mayoría de las legislaciones, la expropiación por causa de utilidad pública, la reglamentación sobre minas y aprovechamiento de energía eléctrica, servidumbre y régimen de aguas independientemente de la energía eléctrica. Además de las limitaciones al derecho de dominio resultantes de los principios generales del derecho privado y de las limitaciones derivadas de la cláusula de inalienabilidad.

Este Código trata también, la copropiedad, los modos de protección a la propiedad: la reivindicación, las formas de adquirir la propiedad y otras instituciones jurídicas.

"Fiel reflejo de esa tendencia (individualista) es el Código de --

1804 -dice Lafaille citado por Rojina Villegas que tanto prestigio obtuvo en el siglo pasado y que todavía lo conserva. El dominio aparece, allí, respetado por un super-derecho, que deja la cosa sometida a la voluntad del titular cuidándose poco de los terceros y menos, de la comunidad. La reivindicación sin término, independientemente del ejercicio; el principio del *Nemo plus juris...!* aplicado con todo rigor; la dureza del *jus abutendi*; la extensión material en el espacio y en el subsuelo -estos y otros corolarios de los textos o de la doctrina- agigantaron dicha figura jurídica, hasta atribuirle una amplitud sin precedentes a lo largo de la historia". (42)

Estas ideas influyeron, sin duda, en el legislador mexicano, sobre todo en la confección de los Códigos Civiles de 1870 y de 1884, como más adelante se verá.

Por último se reconoce que el derecho de propiedad es un derecho natural y divino y que protegido y garantizado por el derecho objetivo se concibe como un derecho absoluto e inviolable y, con ciertas -- taxativas.

### C) DEFERENCIAS CON LA POSESIÓN.

-Posesión y Propiedad.

La posesión es una presunción en favor de la propiedad, el hecho de la Posesión autoriza a presumir el derecho de propiedad; pero

(42).- op. cit. pág. 133.

no deben confundirse posesión y propiedad, poseer es estar en contacto con una cosa material, ejercer sobre ella actos de dueño, comportarse para con ella como lo haría un propietario, pero esta manifestación exterior del derecho de propiedad no es el derecho de propiedad mismo; - La posesión es un hecho y la propiedad es un derecho. (43)

"Posesión y Propiedad.- La Posesión es una presunción de la propiedad, pero no la implica necesariamente.

"El propietario puede ser poseedor; si pierde la posesión puede reclamarla mediante la "actio reivindicatoria o la actio Publiciana".

"El Poseedor puede no ser propietario, y llegar o no a serlo algún día; mientras, goza de los privilegios que ese poder de hecho le brinda. En el Derecho vulgar la propiedad se confunde con la posesión; toca a Justiniano volver a hacer la distinción entre Propiedad y Posesión.

"El poseedor deviene propietario por medio del transcurso del tiempo, a través de la usucapión *praescriptio temporis* esta forma de posesión también se llama *possessio ad usucapionem*.

"El poseedor deviene propietario de los frutos del objeto poseído.

"El poseedor de buena fe dentro del Derecho Mexicano se le da me

(43).- Bravo González Agustín y Bialostok Sara. Compendio de Derecho Romano, Editorial Galve. México, 1971. 4a. Edición, pág. 58.

nos tiempo para adquirir la propiedad a diferencia del poseedor de mala fe que son periodos más largos.

"El poseedor no tiene el derecho de disponer de la cosa (enajenar).

"El poseedor no tiene los beneficios que el derecho de propiedad otorga a su titular como son:

"El *ius utendi o usus*, que le permite usar la cosa, sin alterar su integridad, cuando son bienes no consumibles de lo contrario la propiedad se agota al usarlo.

"El *ius fruendi o fructus*, que le da derecho a disponer del objeto, consumirlo, enajenarlo o usarlo de un modo antieconómico.

Cuando el propietario se ve privado de la Posesión de lo que le pertenece, cuenta con la acción reivindicatoria que debe ser dirigida precisamente contra el poseedor. Mediante ella, el propietario no poseedor hace efectivo su derecho de exigir, la restitución de la cosa al poseedor no propietario. La acción reivindicatoria no la puede aplicar el poseedor en contra del propietario." (44)

(44).- Blalostosky, Sara. Panorama del Derecho Romano, Editorial e Importadora UNAM. México, 1985. 2a. Edición, pág. 102, 103, 102, 105, 106.



## C A P I T U L O   I I I

### P R E S C R I P C I O N

#### A).- ELEMENTOS

La prescripción tiene dos Elementos, uno objetivo y otro subjetivo.

1).- El Elemento objetivo se refiere a la cosa u objeto sobre el --  
cual se ejerce el poseedor el hecho de la posesión, que puede ser un --  
bien mueble o inmueble.

2).- El Elemento subjetivo es el "ánimus domini" que tiene el posee-  
dor de la cosa para convertirse en propietario de la misma, por el sim-  
ple transcurso del tiempo y bajo las condiciones señaladas por la --  
Ley."(45)

El poseedor podía tener el "ánimus domini" de buena fe y justa cau-  
sa, llegando a ser propietario, "ánimus domini" que se convierte en rea-  
lidad si son inmuebles a los cinco años y si son muebles a los tres - -  
años.

Cuando el poseedor tiene el "ánimus domini", pero la posesión es de  
mala fe, la prescripción se hará para los inmuebles a los diez años y -  
de los muebles a los cinco años, de acuerdo a lo establecido en el Cód-  
igo Civil vigente para el Distrito Federal.

Los autores expresan los siguientes argumentos para justificar el -  
derecho a usucapir. El interés privado de un propietario negligente de  
be ceder a las condiciones de orden público; es necesario que la propie-  
[45].- Ventura Silva, Sabino. Derecho Romano. Editorial Porrúa, México -  
1988, 9a. Edición. págs. 159, 160, 161 y 162.

dad no permanezca largo tiempo incierta: La usucapión pone un término a esta incertidumbre y no consagra el derecho del poseedor, sino después de la expiración de un plazo suficiente para que el propietario - pueda recuperar la cosa que le ha sido arrebatada. De otra parte, es útil para el mismo propietario, porque acreditando que ha poseído la - cosa con las condiciones y durante el tiempo requerido para usucapir, puede probar fácilmente su derecho de propiedad. (46)

B).- REQUISITOS PARA EJERCER LA PRESCRIPCIÓN.

Código Civil de 1970.- Este Código determinó que:

"Art. 1187.- La posesión necesaria para prescribir, debe ser:

1° Fundada en Justo título:

2° De buena fe:

3° Pacífica:

4° Continua:

5° Pública".

Código Civil de 1884.- Se limita a reproducir fielmente en su artículo 1079 el artículo 1187 del Código de 70, exigiendo las mismas condiciones, es la Posesión necesaria para adquirir el dominio por Usucapión.

Código Civil de 1928.- Establece en su artículo 1151 los requisitos que debe reunir la Posesión necesaria para Usucapir;

"Art. 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:

(46).- Planiol y Ripert.

- I.- En concepto de propietario;
- II.- Pacífica;
- III.- Continua;
- IV.- Pública".

De los preceptos transcritos se deduce claramente que las condiciones exigidas en la Posesión para Usucapir son: poseer "animus domini", o como dice el Código Civil vigente "en concepto de propietario", en forma pacífica, continua y públicamente. Los Códigos de 70 y 84 como se aprecia, agregaban entre los requisitos necesarios en la Posesión para Usucapir a la Buena fe, misma que actualmente sólo influye para reducir el plazo en la Usucapición, en cambio la Mala fe lo aumenta.

El único elemento verdaderamente esencial en la Posesión para adquirir el dominio y otros derechos, condición sine qua non, consiste en poseer "Animus domini" o "en concepto de propietario"; se trata de la Posesión originaria, ya que la derivada nunca puede dar lugar a la Usucapición, a menos de que se mude de la causa legal de la posesión.

Ahora bien, el poseer "en concepto de propietario" o con "Animus domini", siendo el elemento esencial en la Posesión para Usucapir, ello no significa que en ausencia del mismo la Posesión esté viciada, sino simple y sencillamente que no habrá Posesión originaria, si bien es cierto podrá tratarse de una Posesión derivada.

El Animus domini consiste en conducirse como dueño de la cosa, con la intención de aprovecharse de ella como lo haría el propietario, es-

clusivamente. El *Anímus domini* en consecuencia, es un elemento necesario para la existencia de la Posesión para Usucapir.

En el Código Civil Vigente la Posesión, ya sea con Justo título o sin él, es eficaz para Usucapir, pero es siempre necesario que se posea la cosa en concepto de propietario.

En cuanto a los atributos de esa Posesión para Usucapir, se tiene:

**Posesión pacífica.**- Es aquella que se adquiere sin violencia, ya sea física o moral. La posesión que no es pacífica, a contrario sensu, está viciada con violencia, haciendo en tal caso ineficaz la Posesión para adquirir el dominio por Usucapir.

Sin embargo, el vicio de la violencia puede ser purgado, convirtiéndose entonces la Posesión en útil para Usucapir desde el momento en que la violencia haya cesado jurídicamente, empezando a correr desde entonces el plazo necesario para adquirir el dominio.

Este plazo será de diez años para los inmuebles y los cinco para los muebles, ya que no obstante haber cesado la violencia, la Posesión es considerada como de mala fe.

De igual manera, la Posesión que se adquiere por medio de un delito es ineficaz para Usucapir; pero una vez que la pena se ha extinguido o la acción penal, comienza la Posesión útil, que también será considerada como de mala fe.

**Posesión continua.**- Consiste en una sucesión regular de actos de

Posesión a intervalos lo suficientemente cortos como para no presentar lagunas. Sin embargo, no es necesario que tales actos de posesión se ejecuten minuto tras minuto, pues esto resultará solo excepcionalmente.

Si el poseedor es privado de la Posesión por más de un año, o -- abandona su derecho voluntariamente, la Posesión queda interrumpida -- inutilizando el tiempo anterior de Posesión. También se interrumpe -- por los demás medios que la ley señala para la Interrupción de la Usucapición.

Posesión pública.- Para el Código Civil Vigente, es aquella que se encuentra a la vista de todos. A contrario sensu, la Posesión que no es pública está viciada de clandestinidad. Este vicio es absoluto en el actual Código, a diferencia de los de 70 y 84 para los cuales -- era relativo, ya que sólo se exigía que la Posesión estuviese a la vista de aquéllos que tenían interés en interrumpirla.

Para Usucapir inmuebles en diez años con buena fe en vez de veinte, y en veinte años con mala fe en vez de treinta. Los muebles, al -- igual que en el Código anterior, en tres años con justo título y buena fe, y en diez años sin tales requisitos.

El Código Civil Vigente, reduce también los plazos establecidos -- para Usucapir los inmuebles a cinco años en vez de diez con buena fe, y a diez años en vez de veinte con mala fe.

En cuanto a los muebles, se conserva el plazo de tres años con -- buena fe; pero se reduce el plazo para prescribir.

C).- DIFERENCIA ENTRE DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES.

Doctrinariamente ha sido motivo de amplia y profunda discusión el tratar de encontrar las características específicas de estas dos nociones capitales del derecho; ello es explicable si se considera que en la práctica diaria del derecho, necesario es encuadrar, dentro de estas -- dos categorías, multitud de situaciones jurídicas que producirán efectos diferentes según se les coloque en uno u otro casillero.

Acorde con el estudio que ahora inicio, trataré de exponer someramente cada una de las teorías principales que se han elaborado al respecto, a efecto de tener una idea meridiana sobre la naturaleza jurídica del derecho de propiedad considerado como función social.

Se puede hacer la siguiente clasificación de las doctrinas de acuerdo con el orden que normalmente siguen los tratadistas, a este respecto, en sus diversas obras.

A.-TEORIAS QUE CONSIDERAN HAY UNA SEPARACION IRREDUCTIBLE ENTRE LOS DERECHOS REALES Y LOS PERSONALES;

B.-DOCTRINAS QUE CONSIDERAN HAY UNA IDENTIDAD ENTRE LOS DERECHOS REALES Y LOS PERSONALES; Y

C.-TEORIA ECLECTICA.

A).-TEORIAS QUE CONSIDERAN HAY UNA SEPARACION IRREDUCTIBLE ENTRE LOS DERECHOS REALES Y LOS PERSONALES.

Es bueno aclarar que, dentro de esta primera postura especulativa,

se encontrarán ciertas variantes, resultado, ello, del peculiar punto de vista con que los autores enfocan el problema; pero todas ellas ten dientes a demostrar el alejamiento entre estas dos nociones.

ESCUELA CLÁSICA. - Aubry y Rau y Baudry Lacantinerie, exponentes de esta teoría, inician sus investigaciones esforzándose por dar una defi nición de lo que ellos consideran como derecho real, señalan al efec to que habrá derecho real: "Cuando una cosa se encuentra sometida com- pleta o parcialmente al poder de una persona, en virtud de una rela- ción inmediata que se puede oponer a cualquier otra persona" (47) De esta definición, el maestro Rafael Rojina Villegas opina que se pueden obtener los siguientes elementos:

- "a) La existencia del poder jurídico;
- b) La forma de ejercicio de este poder en una relación directa e inmediata entre el titular y la cosa;
- c) La naturaleza económica del poder jurídico que permite un apra vechamiento total o parcial de la misma; y el derecho se caracterice - como absoluto, valedero erga omnes". (48)

Seguidamente, quienes sostienen esta postura, definen lo que es -- una obligación o derecho personal diciendo que es una relación jurldi- ca por virtud de la cual el sujeto activo, de la misma, denominado -- acreedor, tiene la facultad de exigir del sujeto pasivo, denominado -- deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa. Marcel Pla

(47). - Citado por M. Planiol. Tratado Elemental de Derecho Civil. Tomo III, U.U. pág. 20, Los Bienes, Traducción de José M. Cojica Jr., Puebla, México, 1972.

(48). - Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, México, 1982, 8a. Edición. pág. 36.

nol por su parte la define así: "La obligación es una relación jurídica entre dos personas, en virtud de la cual una de ellas "acreedor", - tiene el derecho de exigir cierto hecho de otra, -llamada "deudor". (49)

Descomponiendo estas definiciones resultan los siguientes elementos:

- a) Una relación jurídica entre dos personas;
- b) Un derecho a favor de una de las partes, en la relación jurídica, para exigir cierta conducta del deudor; y
- c) El objeto de dicha relación consistente en un hecho positivo, - como la prestación de una cosa, o en una abstención.

En seguida, y acordes con las definiciones proporcionadas, la escuela de la exégesis pasa a enumerar los puntos de separación existentes entre estas dos nociones, los cuales se pueden resumir en la forma siguiente:

1º- El que goza de un derecho real se sitúa frente a una cosa, en tanto que el titular de un derecho de crédito siempre estará frente a - una persona, aunque como dice Bonnecase "puede tender a la adquisición de una cosa; pero su titular debe dirigirse a una persona, cuya intermediación le es necesaria para obtener la cosa". (50)

2º- El objeto del derecho real es una cosa; pues como afirma Baudry Lacantinerie, tal derecho es el que tenemos directa e inmediatamente

[49].-Planiol, Marcel. Tratado Elemental de Derecho Civil. Editorial Cojica. Puebla, México, 1982. 8a. Edición. pág. 17.

[50].-Bonnecase, Julien. Elementos de Derecho Civil. Tomo II, Vol. XIV. págs. 43-44. Traducción de José M. Cojica Jr. Puebla, México, 1980.



te sobre una cosa; en cambio el derecho de crédito tiene por objeto - una cierta conducta que puede traducirse en un acto positivo o bien en una abstención.

3º- En tanto que el derecho real siempre se refiere a una cosa individualizada, el derecho personal puede recaer o referirse a cosa no determinada.

4º- El derecho real es valedero erga omnes, es decir oponible a to do mundo; en tanto que el derecho de crédito no tiene esta característica sino que sólo es valedero frente a una persona determinada.

5º- Al titular de un derecho real, compete una acción real, de tal manera que siendo un derecho valedero erga omnes no se sabe contra - - quién se va a ejercitar; en tanto que el que goza de un derecho personal de antemano sabe contra quién ejercerá la acción que le compete, siendo por ello una acción personal.

6º- Por último en cuanto a los privilegios que otorgan, se dice -- que el titular de un derecho real tiene las ventajas de una acción de persecución y de un derecho de referencia; es decir, podrá perseguir - la cosa contra cualquier persona que la tenga en su poder, no importán - dole si ésta la ha adquirido sin título alguno o bien con título sufi- ciente. Así mismo, el que goza de un derecho real tiene la prerrogati - va de que ningún otro derecho prevalecerá en su contra, de tal manera que si sobre una misma cosa se constituyen diversos derechos reales -- tendrá prioridad el que sea primero en tiempo. Por otra parte, si se trata de derechos reales de diferentes categorías, prevalecerá los de

mejor calidad.

En cambio, al decir de la escuela clásica, en los derechos personales no se dan estas prerrogativas, puesto que siendo derechos relativos única y exclusivamente serán oponibles al sujeto pasivo de la relación. Tampoco tiene, el titular de un derecho de crédito, la acción de preferencia; de tal suerte que siendo varios los acreedores de un mismo deudor, ninguno de ellos podrá ser preferido en perjuicio de los demás sino que habrá de liquidárseles proporcionalmente, es decir a -- prorrata, salvo los casos en que se trate de acreedores que tenga una causa legítima de preferencia derivada de una disposición de la ley, o bien cuando alguno de los acreedores quirografarios haya asegurado su crédito con embargo de bienes, por ejemplo, y entonces será preferido a los demás que no tomaron tal precaución.

Las anteriores son las diferencias que la escuela clásica encuentra para sostener que jamás puede haber una identidad entre los derechos reales y personales.

TEORIA DE JULIEN BONNECASE. - Tan destacado investigador pertenece también a la corriente que afirma hay una separación entre derechos -- reales y personales, con la salvedad de que sus juicios, al respecto, -- miran más al fenómeno económico, sin que esto quiera decir que no acepte la fundamentación jurídica de la escuela clásica.

Considera Bonncase que son más o menos aceptables las diferencias destacadas por la escuela de la exégesis, pero que en el fondo de -- ellas se deja traslucir el fenómeno económico. Así es como a la noción

jurídica de derecho real corresponde la noción económica de apropiación de la riqueza y a la noción de obligación corresponde la idea económica de prestación de servicios. El derecho, dice Bonnacase, lo único que ha hecho es reconocer y reglamentar estos dos fenómenos económicos que desde las épocas más lejanas se vienen presentando en sociedad. Al respecto, el maestro Rafael Rojina Villegas ha escrito que: "desde que el hombre existe se ha apropiado la riqueza para la satisfacción de sus necesidades y también ha recurrido al auxilio de sus semejantes, ha utilizado los servicios de terceros. En Sociología se afirma que la división del trabajo aún incipiente en las comunidades primitivas establece un intercambio de servicios. Estos dos fenómenos económicos: -- apropiación de riqueza y utilización de servicios, tan viejos como la humanidad, permiten constituir la base respectiva de los derechos reales y de los personales". [51]

Consecuentemente con sus ideas, Bonnacase considera a los derechos reales como la ordenación jurídica del apoderamiento de la riqueza, - en tanto que los derechos personales serán la ordenación, también jurídica, de la prestación de servicios. En tal virtud, siendo diferente la nota económica de unos y otros, también lo será su naturaleza jurídica.

Concluye Bonnacasse afirmando que: "Ninguno de los sistemas contrarios sostenidos ha logrado destruir la distinción tradicional entre el derecho real y el de crédito. Nada hay de sorprendente en esto, por la sencillísima razón de que las nociones tradicionales del derecho -- [51].-Rojina Villegas, Rafael. Op. cit. pág. 44.

real y del derecho de crédito no son únicamente nociones técnicas. Al mismo tiempo son nociones científicas, es decir, la expresión misma de los datos de la realidad social sobre la apropiación de las riquezas y el aprovechamiento de los servicios y, por consiguiente, la expresión jurídica de estas dos funciones u operaciones, según se prefiera" (52)

B. -DOCTRINAS QUE CONSIDERAN HAY UNA IDENTIDAD ENTRE LOS DERECHOS -  
REALES Y LOS PERSONALES.

Dentro de esta corriente especulativa, y al igual que en la doctrina dualista, se observan ciertas variantes en cuanto al punto de vista desde el cual se observa el problema, pues mientras Ortolán y Planiol asimilan el derecho real al personal, Gaudemet, Jallu y Garin tratan de demostrar que el derecho personal no es más que un derecho real sobre el patrimonio.

TEORIA PERSONALISTA.- Ortolán y Planiol, capitanes de esta postura, enderezan, en primer término, pues consideran que es fantástica la pretensión de esta corriente al presentar o imaginar los derechos reales como una relación entre persona y cosa, ya que al afirmar esto olvidan y violan un principio incontrovertible en derecho según el cual toda relación jurídica se da únicamente entre las personas. Afirmar lo contrario, como lo hace la escuela de la exégesis, sería tanto como reconocer personalidad jurídica a las cosas lo cual sólo fue posible en el derecho primitivo. Para Planiol jamás pueden presentarse relaciones de orden jurídico entre una persona y una cosa, ya que por definición (52).-Bonnécasse, Julien. Op. cit. pág. 59

todo derecho supone un vínculo entre personas. (53)

El derecho, opina R. Rojina Villegas, "existe en provecho de una persona y en contra de otra u otras personas capaces de soportarlo - como sujetos pasivos, es decir, capaces de tener obligaciones. Esta es la verdad elemental sobre la cual está fundada toda la ciencia del derecho y este axioma es inquebrantable" (54)

Consecuentes con la crítica sentada. Ortoldn y Planiol se dan a la tarea de demostrar como en relación jurídica, originada por un derecho real, se presentan los elementos normales de toda relación de derecho como lo son el sujeto activo, el sujeto pasivo y el objeto. En los derechos personales, dicen, estos elementos se presentan con nitidez meridiana, no sucediendo lo mismo con los derechos reales en virtud de que, siendo oponibles a todo mundo, el sujeto pasivo de la relación no se advierte fácilmente por encontrarse oculto en la totalidad de los seres humanos, es decir, resulta un sujeto pasivo universal no determinado. Esto, afirma Planiol, no lo advirtió la escuela clásica porque supuso al sujeto activo ejercitando su derecho pacíficamente.

La escuela de la exégesis, reclama Planiol, aún cuando admitió que el derecho real es oponible a todo mundo, no supo sacar provecho de -- sus razonamientos ni complementarlos felizmente, ya que no advirtió la presencia del sujeto pasivo universal y con ello la expresión normal - de una relación jurídica.

(53). -Planiol, Marcel. Tratado Elemental de Derecho Civil. Tomo III. Vol. V. pág. 22, de la Traducción de José M. Cojica Jr. Puebla, México, 1972.

(54). -Rojina Villegas, Rafael. Derechos Reales y Personales. Cla. Gral. Editoria. México, 1942. pág. 29.

Si bien es cierto, continúa Planiol, que el sujeto pasivo, en los derechos reales, es potencial, esto no implica que en un momento dado pueda determinarse. Ello sucederá cuando el derecho sea violado o perturbado, acarreado como consecuencia que la obligación, antes negativa y sin contenido patrimonial, se transforme en positiva y con contenido patrimonial.

De los anteriores razonamientos obtiene Planiol, como consecuencia, los siguientes resultados:

1º.- El derecho real y el personal tienen una naturaleza jurídica en su esencia.

2º.- Tanto en el derecho real como en el personal la relación jurídica se da entre personas (sujeto activo y pasivo).

3º.- En uno y otro se encuentra un objeto del derecho; en los reales lo constituye la cosa en tanto que en los personales es la prestación o la abstención.

El maestro Rafael Rojina Villegas, apegándose a la doctrina personalista define el derecho real diciendo que "Es una relación jurídica que se establece entre un sujeto activo determinado y un sujeto pasivo universal indeterminado, por la cual el titular ejerce un poder sobre la cosa, siendo oponible este poder a todo mundo, en atención a aquella relación jurídica". [55]

Con lo anteriormente expuesto ha quedado descrita, en forma muy --  
[55].-Rojina Villegas, Rafael. Op. cit. pág. 34

somera, tan interesante y sugestiva tesis que por lo demás ha sido atacada y corregida por uno de sus principales exponentes como se verá al hablar de la postura ecléctica.

TEORIA REALISTA.- Los cimientos sobre los que pretenden levantar - su construcción especulativa quienes sostienen esta postura, a efecto de demostrar que el derecho personal no es otra cosa más que un derecho real sobre el patrimonio, los hacen consistir en la idea de que -- los derechos de crédito se han ido despersonalizando hasta llegar a -- convertirse en una relación en la que poco importa haya titulares con tal de que existan patrimonios solventes.

Saleilles es quien originariamente introduce la idea de que la - - obligación se ha ido despersonalizando, idea que es desarrollada posteriormente por Gaudemet, Jallu y Gazin.

Es Gaudemet quien haciendo un recorrido por el derecho romano obtiene las siguientes ideas:

En derecho romano primitivo la obligación es esencialmente personal ya que no se concibe la idea de poder cambiar ni al acreedor ni al deudor. Cuando aparece la figura jurídica de la novación, esta opera extinguendo la relación jurídica originaria, dando nacimiento a una nueva y completamente distinta. En tal virtud, en derecho romano, era inoperante tanto la cesión de deudas como la de crédito, ya que el vínculo jurídico era esencialmente personal. Sin embargo, en los últimos tiempos del Derecho Romano empieza por admitirse la cesión de créditos sin

que se extinga la originaria relación jurídica; todo ello motivado por necesidades de orden práctico. Consecuentemente con esta flexibilidad que va operándose en el derecho, al admitirse el cambio de acreedores y permitiendo que el vínculo originario subsista en todas sus peculiaridades, de tal manera que el mismo crédito, la misma relación, las mismas garantías, etc., se transfieren del cedente al cesionario; cuando esto sucede, empieza a despersonalizarse el derecho de crédito. Por último, continúa Gaudemet, en derecho moderno no sólo se admite la cesión de créditos sino también la de deudas, completándose así el ciclo evolutivo por virtud del cual los derechos de crédito terminan por despersonalizarse permitiendo de esta manera que los sujetos de la relación jurídica puedan permitirse sin que falte la obligación como sucedía en el primitivo Derecho Romano.

Con esta serie de razonamientos, Gaudemet concluye que el derecho de crédito se ha despersonalizado para patrimonializarse y se explica este tránsito por lo que lo interesante ya no son los sujetos sino más bien los patrimonios como representantes del crédito y la deuda; de tal suerte que al acreedor poco le importa que su deudor sea X, Y o Z con tal que cualquiera de estos sea tan solvente o más que el anterior; del mismo modo al deudor poco le interesa que su acreedor sea A o B - puesto que lo mismo puede pagar a uno que a otro.

Gazín por su parte, llega al extremo de considerar que puede entenderse el derecho de crédito sin sujeto pasivo, siendo únicamente necesario que exista un patrimonio responsable. Con tales ideas se llega a -



la conclusión de que es el patrimonio el que debe al patrimonio.

El maestro R. Rojina Villegas encuentra que: La única diferencia - que según estos autores existe entre el derecho real y el derecho personal está en la naturaleza individual o universal del objeto, porque ambos son facultades sobre bienes. En el derecho real el objeto es de terminado, por consiguiente individual. La propiedad recae sobre una cosa determinada, lo mismo el usufructo, la prenda o la hipoteca. En cambio, en el derecho personal el objeto es universal, se trata de un patrimonio, de una universalidad jurídica. El acreedor tiene como garantía todo el patrimonio de su deudor, presente o futuro. Y los códigos establecen que el deudor responde con todos sus bienes, presentes o futuros. Se trata simplemente de una diferencia secundaria en cuanto al objeto del derecho real y del personal". (54)

La teoría objetivista ha sido materia de violentas críticas; pues se considera que sus autores al elaborarla derriban sin compasión los fundamentos más elementales del derecho en general.

En primer término se objeta la teoría realista argumentando que es erróneo pensar que por el hecho de permitirse la cesión de créditos y de deudas, derivemos de ello que lo importante estriba en la existencia de patrimonios solventes, relegando a segundo plano a los titulares de la relación jurídica. Es cierto que las legislaciones modernas admiten la posibilidad de que pueda permutarse el sujeto activo y el pasivo, pero lo que jamás permiten es que la relación jurídica pueda -

tener vida sin acreedor o sin deudor. Oigamos lo que al respecto dice el maestro Rafael Rojina Villegas: "La obligación no se despersonaliza cuando se cambia el deudor o el acreedor; porque hablamos de relación entre personas en sentido jurídico, entre las entidades acreedor y deudor. No hablamos de relación entre sujetos predeterminados; no nos interesa la personalidad de Juan o Pedro, como acreedores o deudores. -- Cuando decimos que es una relación personal, poco importa que cambie - el sujeto inicial, lo esencial es que la categoría jurídica acreedor o deudor persista siempre y que no haya un lapso en el cual la obliga- ción quede sin sujeto activo o pasivo. En el derecho moderno, al per- mitirse el cambio, hay sólo una sustitución, pero no hay un instante - en que el deudor desaparezca; jurídicamente no podemos concebir que -- hubiese un solo momento en que la relación jurídica quedase sin sujeto activo o pasivo. Esto es indiscutible, porque la facultad de exigir - reclama un titular; el deber de prestar en el deudor supone también -- una limitación en la conducta de alguien, y ese alguien podrá cambiar pero no podrá haber un instante en que la deuda se despersonalice. No puede haber obligaciones del patrimonio como dicen estos autores". (57)

Por otra parte, también se ha criticado a la escuela objetivista - en los siguientes términos: El derecho de crédito otorga a su titular una facultad de exigir, y, es claro que esa exigencia opera en contra de alguien; en tal virtud, ese alguien tiene que ser una persona pues en derecho únicamente las personas son susceptibles de derechos y -- obligaciones; siendo por tanto absurda la idea de querer exigir esa -- (57). -Rojina Villegas. Op. cit. pág. 55 y 56.

conducta de un patrimonio como se deduce de los razonamientos expuestos por la escuela realista. Por la misma razón la obligación de pagar, derivada de la relación jurídica que origina un derecho personal, es también una obligación de alguien, pues es inconcebible imaginar al patrimonio, en caso de ejecución forzada, acudiendo a los tribunales para deducir sus derechos. El patrimonio no es más que un conjunto de bienes y obligaciones apreciables en dinero, de tal modo que esos bienes y esas obligaciones forzosamente deben tener un titular ya que no se concibe la existencia de un patrimonio sin titular, aunque también esto ha sido motivo de discusión en la doctrina.

Rigaud, citando palabras de Planiol, en relación con la teoría realista, ha escrito: "puedo concebir el cambio de personas en una relación jurídica, sin llegar a decir que la persona representa sus bienes y que su patrimonio es el deudor; para esto no es necesario dejar de considerar la obligación como una relación jurídica entre dos personas; basta admitir la substitución de una persona por otra, y decir, - con Salpius, que la personalidad del deudor es indiferente, lo que conviene en impersonal a la deuda". [58]

"La crítica de Planiol a Gaudemet, dice Rigaud, se dirige, con mayor razón, a Gazin quien, exagerando las ideas de aquél, llega a decir que la necesidad de un sujeto pasivo no forma parte integrante del derecho personal. Con estas exageraciones del lenguaje se llega a una obligación sin deudor. Se parte de la idea, por lo demás justa, de --

que la obligación concede un derecho sobre los bienes, sobre el patrimonio del deudor e insensiblemente se llega a escribir que la obligación es un 'derecho real indeterminado en cuanto al objeto material sobre el cual recae', o un derecho real sobre una cosa designada genéricamente o futura, es decir, se falsea al mismo tiempo el concepto de la obligación y el del derecho real". (59)

Además, continúa Rigaud, "¿Cómo explicar con esta teoría, -puesto que Gazin rechaza además, la teoría del patrimonio de Aubry y Rau- que un individuo que no tiene bienes, que solamente tiene, como dice Demogue elegantemente, un patrimonio potencial, es decir, únicamente su -- virtualidad, su capacidad de constituirse un patrimonio, cómo explicar que individuos cuya bolsa está vacía, y de los que hay muchos, puedan obligarse, si la obligación es un derecho sobre los bienes". (60)

Estas son en síntesis las críticas enarboladas en contra de la tesis objetivista, las que desde luego me han parecido justas y acertadas, tanto desde el punto de vista del derecho como de la lógica.

DOCTRINA ECLECTICA.- Siendo Planiol uno de los más ardientes expositores de la teoría personalista, posteriormente rectifica su postura por considerarla insuficiente de dar una idea precisa sobre la naturaleza de los derechos reales. En efecto, reflexiona y considera que: - "Los derechos reales no son las únicas relaciones obligatorias que engloban, como sujetos pasivos, a todos los hombres, exceptuando solamen

(59).-Citado por J. Bonnecase. Op. cit. pág. 50.

(60).-Citado por J. Bonnecase. Op. cit. pág. 53.

te al que desempeña el papel activo. Existe un gran número de obligaciones legales establecidas de pleno derecho entre las personas, que tienen por carácter el ser universales del lado pasivo, lo mismo que los derechos reales. Para más similitud aún estas obligaciones legales tiene un objeto negativo, como el derecho real visto del lado pasivo; solamente imponen una abstención. Tales son las obligaciones de respetar la vida, el honor, la salud de los demás, etc. Estas relaciones obligatorias tienen por acreedor a una sola persona, a cada uno de nosotros, y por deudores a todos los demás hombres. Vemos aquí una sorprendente analogía. La vida, el honor, son, pues, bienes que tenemos garantizados de la misma manera que la propiedad de las cosas, por la existencia, en nuestro provecho, de una obligación universal de objeto negativo. Estos son los derechos que Roguín, Boistel y muchos otros jurisconsultos llaman derechos absolutos, formando una clase única en la que están comprendidos los derechos reales; y que con este nombre se oponen a los simples créditos o derechos personales, que no son sino derechos relativos, oponibles únicamente a una persona o a un reducido número de personas".

De estas reflexiones, Planiol deduce que no siendo exclusivo de los derechos reales la presencia de un sujeto pasivo universal con una obligación general de respeto, no es razonable tratar de caracterizar a dichos derechos con estas notas que también se dan en otros derechos no precisamente reales. En tal virtud Planiol recurre al análisis interno y externo de los derechos reales a efecto de lograr una caracterización más efectiva sobre la naturaleza de los mismos, así es como -

observa que: "en definitiva, para definir el derecho real es preciso - considerar los dos aspectos sobre los cuales se presenta. En su aspecto externo, lo que se presenta es la obligación general que tiene por objeto hacer que se respete la situación del titular con relación a la cosa, obligación pasiva que puede sin embargo revestir a veces forma - positiva, construyendo a los terceros a realizar una prestación.

En su aspecto interno el derecho real representa un poder sobre la cosa. Este poder no lo constituye solamente la posesión. Prácticamente, la misma posesión no es tampoco una simple situación de hecho sino un verdadero derecho puesto que ella está protegida por acciones judiciales, el poder del propietario está determinado y limitado por la ley, que es la que concede a la relación jurídica resultante del derecho real un carácter bien diferente del de la obligación. En fin, el propietario tiene la potestad de crear en su propiedad situaciones jurídicas a favor de terceros, "establecimientos" privados que se han podido comparar a los establecimientos públicos creados en virtud de la soberanía". [61]

En definitiva, adviértese cómo Planiol toma de la escuela clásica las nociones de poder directo e inmediato que el titular ejerce sobre la cosa para su aprovechamiento total o parcial -sin reconocer la existencia de una relación entre persona y cosa-, poder que por otra parte se encuentra determinado y regulado por la ley. Todo esto para señalar la naturaleza interna o intrínseca de los derechos reales. Por --

[61].- Planiol, Marcel y Ripert G. Tratado Práctico de Derecho Civil.- Francés. Tomo III. págs. 46-47.

otra parte, y en cuanto al aspecto externo, señala que la relación jurídica originada por virtud de los derechos reales, se establece entre un sujeto activo, titular del derecho, y un sujeto pasivo universal indeterminado con obligación pasiva de respeto hacia las facultades que el titular puede ejercitar sobre la cosa.

Con todas estas ideas Planiol elabora su concepto sobre derecho real diciendo: "podemos definir, por tanto, el derecho real como el derecho que impone a toda persona la obligación de respetar el poder jurídico que la ley confiere a una persona determinada para retirar de los bienes exteriores todo o parte de las ventajas que confiere la posesión de ellos, o, si se prefiere, el derecho que, dando a una persona un poder jurídico directo e inmediato sobre una cosa, es susceptible de ser ejercitado, no solamente contra una persona determinada, sino contra -- todo el mundo". [62]

CRITICA A LA TEORIA ECLECTICA. - Tampoco esta teoría ha podido escapar a la crítica; pues en contra de ella el Dr. Rafael Rojina Villegas, a quien trato de interpretar, opone una serie de razonamientos que desde el punto de vista en que son enfocados me han parecido sugestivos e interesantes.

En efecto, argumenta, que la teoría ecléctica al postular como nota característica del aspecto interno de los derechos reales un dato esencialmente económico como lo es la facultad de poder aprovechar, total o parcialmente, el objeto mediato de la relación jurídica, se sitúan fue- (62). - Planiol, Marcel y Ripert G. Op. cit. pág. 47.

ra del campo del derecho para dar una fundamentación extrajurídica. -- Consecuentemente es necesario regresar a la esfera del derecho para estar en posibilidad de dar una explicación puramente jurídica al problema de que se trata.

Es verdad incontrovertible que toda facultad jurídica, limpia de - todo contenido (político, económico, etc.), se traduce en dos potestades, a saber: 1º- Como potestad en virtud de la cual su titular puede interferir en la esfera jurídica ajena, y 2º- como facultad para evi--tar que otro invada la esfera jurídica del titular, a menos que exista autorización normativa expresa al respecto.

De acuerdo con las ideas expuestas, y, si se considera que los derechos reales son valederos erga omnes, es decir absolutos, otorgan, - como tales, al derechohabiente facultades para intervenir en la esfera jurídica del sujeto pasivo, determinado o indeterminado, a efecto de - que limite su conducta y se inhiba de practicar actos que obstaculicen el ejercicio pleno de su derecho. Así mismo estará facultado para im--pedir a todo mundo que invada su campo jurídico. En este sentido, que brevemente he resumido, para el maestro Rojina Villegas, si es explicable el contenido interno de los derechos reales.

Por otra parte, si se admite el anterior razonamiento, lógico es - concluir que el deber correlativo de tales facultades, como aspecto -- externo o negativo de los derechos reales, tiene que ser acorde con -- los mismos. Tal deber, opina el autor de que me ocupó, se traduce en "sufrir la interferencia específica y en grado determinado que se di--



*rija contra el sujeto individualizado, o la interferencia general de abstención y tolerancia que se enderece contra el sujeto indeterminado". [63]*

Como se advierte, no es ya el deber general de respeto o abstención que la escuela personalista y de la exégesis postulaban como deber correlativo de la facultad otorgada por los derechos reales, pues se ha considerado que tales deberes no son característicos únicamente de esta categoría de derechos, sino que también se dan en todos los de rechos absolutos; pues como magistralmente ha escrito Ortoldn: "todo derecho, en definitiva, si se quiere llegar hasta el fondo de las cosas, se resume en la facultad que tiene el sujeto activo de exigir del pasivo alguna cosa; pues lo único que es posible exigir inmediatamente de una persona, es que haga o se abstenga de hacer, es decir, una acción o una omisión. A esto se reduce todo el derecho. La necesidad que tiene el sujeto pasivo de hacer o abstenerse, es lo que se llama en el lenguaje jurídico obligación. Todo derecho en definitiva y sin excepción, si se quiere llegar al fondo de las cosas, estriba en obligaciones. Estas son de dos aspectos: la una general, propia de todas las personas, consiste en la necesidad que todas tienen, sin distinción, de dejar hacer al sujeto activo del derecho, de dejarle obtener el provecho y la utilidad que su derecho le atribuye, y no oponer a -- ello ningún obstáculo. Es una obligación general de abstenerse. Esta obligación existe en todo derecho, pues en todo derecho hay siempre, -- por una parte, el sujeto activo, a quien el derecho se atribuye; y por [63].-Rojina Villegas. Op. cit. pág.64.

otra, la masa de todos los hombres, de todas las personas obligadas a abstenerse, a dejar obrar a aquel a quien pertenece el derecho, y dejarle en libertad de obtener el provecho y las ventajas que le corresponden". (64)

Con lo anterior he dejado constancia de los variados y muy disímulo los criterios calzados por tratadistas de gran fama en la doctrina del derecho civil, por cuanto a la distinción entre derechos reales y personales se refiere. Réstame únicamente indicar que aun cuando todas ellas me parecen respetables, tanto por la enjundia y profundidad con que sus autores las exponen y defienden cuanto por el empeño puesto -- por los mismos a efecto de presentar con meridiana claridad a los ojos del profano la distinción entre estas dos categorías. Con ésta salvedad, digo, me inclino por considerar que, aun cuando todas estas aportaciones reflejan un peculiar estilo de vida en donde el individuo y sus intereses juegan un papel preponderante, sin embargo esto en nada demerita la obra de estos pensadores, ya que ella se apega al momento histórico que vivimos.

Sentado lo anterior, es bueno considerar que de todas las teorías expuestas me parece que la más sugestiva es la que encabezan Planiol y Ripert al conceptualizar a los derechos reales participando, en cuanto al aspecto interno, de lo positivo que encontraron en la escuela de la ex ge si como lo es el poder jurídico que el titular ejerce sobre la cosa, y, en cuanto al aspecto externo admitiendo las conclusiones de la escue

[64].- Citado por R. Rojina Villegas. Op. cit. pág. 63.

La personalista cuando señala la existencia de un sujeto pasivo universal indeterminado, al cual es oponible el derecho real. Sin embargo, parece también interesante la crítica, que desde el punto de vista - metódico, endereza en contra de ella el Dr. R. Rojina Villegas, al considerar que la explicación dada por la escuela ecléctica, con relación al aspecto interno de los derechos reales, es extrajurídica en virtud de que toma en cuenta una noción que cae fuera del campo del derecho. De cualquier manera opino que si bien la cuestión económica, que influye de manera decisiva en los derechos reales, es extrajurídica, ello - no significa en última instancia gran parte del derecho que encuentra en lo económico materia preciosa para sus construcciones.

Con lo anterior, ha quedado el camino, más o menos, despejado a -- efecto de encuadrar el derecho de propiedad dentro de cualquiera de estas dos categorías, no sin antes enumerar, aunque sea pasajeramente, - las diferencias existentes entre una y otra en la forma siguiente:

1a.- CON REFERENCIA A LOS SUJETOS DE LA RELACION JURIDICA.-En los derechos reales el sujeto activo aparece perfectamente bien determinado, no sucediendo lo mismo en el pasivo por encontrarse oculto en la totalidad de las personas; aunque tratándose de los derechos reales distintos de la propiedad, tal sujeto aparece cabalmente precisado en la persona del propietario o poseedor originario de la cosa que la ha gravado con un derecho real y por tanto obligado para con el titular de tal derecho.

En las obligaciones o derechos de crédito, tanto el deudor como el

acreedor (sujetos de la relación jurídica) se nos presentan con nitidez meridiana.

2a.- EN CUANTO AL OBJETO.- En ambos derechos el objeto está constituido por la conducta humana, pues no hay que confundirla con el objeto mediato que en algunas ocasiones está constituido por la cosa material en que recae dicha conducta.

3a.- EN CUANTO A SU EFICACIA.- El derecho real es valedero erga omnes, es decir, oponible a todo mundo, en tanto que la obligación sólo es efectiva frente a una persona determinada, la persona del deudor.

4a.- Al titular de un derecho real corresponde una acción real, de tal suerte que, siendo valedero erga omnes, se ignora contra quién se va a enderezar, aunque, como ya se dijo, tratándose de los derechos reales distintos de la propiedad el sujeto pasivo está determinado y por tanto, en estos casos, sí se sabe contra quién se va a ejercitar.

En cambio, el que goza de un derecho personal de antemano está en aptitud de saber contra quien ejercitará su acción llamada personal.

5a.- EN CUANTO A LOS PRIVILEGIOS QUE OTORGAN.- El titular de un derecho real tiene las prerrogativas de un derecho de persecución y una acción de preferencia; en cambio el titular de un derecho de crédito, por lo general, no goza de tales prerrogativas, salvo los casos ya indicados anteriormente en que por disposición de la ley se tengan créditos preferentes.

6a.- En los derechos reales, su titular no requiere de intermediación alguna para su ejercicio en tanto que en los de crédito se hace necesaria la colaboración del deudor.

7a.- Los derechos reales absolutos figuran en el activo de su titular más no en el pasivo del obligado; en tanto que los derechos de crédito aparecen en el activo del acreedor y en el pasivo del deudor.

#### D).- TIPOS DE PRESCRIPCIÓN.

Existen dos tipos de Prescripción, que son:

- 1).- La Prescripción Positiva que es la adquisición de bienes en virtud de la posesión.
- 2).- La Prescripción Negativa, es la liberación de obligaciones -- por no exigirse su cumplimiento.

A continuación haremos un pequeño análisis de los dos diferentes tipos de Prescripción.

La Prescripción Positiva, a la que algunos autores llaman también Adquisitiva, no es más que la antigua Usucapión del Derecho Romano.

En páginas anteriores, ya se dieron varias definiciones de la -- Prescripción, es por ello que no pondremos otra en este punto para no caer en redundancias, nos abocaremos al estudio de la figura solamente.

#### FUNDAMENTO DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIO.

La usucapión es una figura jurídica de interés público. Para ello

presentaré una breve reseña, anotando en seguida lo que se pensó en:

a) Roma; b) Francia; c) México.

a). Roma.- Se ha dicho que la usucapión es una Institución de Orden Público, y así se pensó primero en el Derecho Clásico Romano que "... el interés privado de un propietario negligente debe ceder aquí a las consideraciones de Orden Público; importa en efecto que la propiedad no permanezca largo tiempo incierta: la Usucapión pone un término a esta incertidumbre y no consagra, por otra parte, el derecho del poseedor de buena fe, sino después de la expiración de un término suficiente para que el propietario pueda buscar y recobrar la cosa que le ha sido arrebatada.

De otra parte, siempre es útil para el mismo propietario, porque estableciendo que ha poseído con las condiciones y durante el tiempo requerido para Usucapir, puede probar fácilmente su derecho de propiedad, lo cual, sin este recurso, le sería difícilísimo". [65]

"El demandante afirma su derecho de propiedad; debe entonces justificar su pretensión demostrando que era propietario en el día de la *litis-contestatio*. Poco importa que después hubiese dejado de serlo; no triunfará menos, porque es en este momento al que debe trasladarse el juez para saber si la intención de la fórmula estaba ya verificada. A fin de establecer su derecho de propiedad, debta el demandante demostrar que habla adquirido la cosa de una persona que era verdadera propietaria, lo cual implicaba que esta persona la habla adquirido ella -

[65].-Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Porrúa, México, 1988. 4a. Edición. pág. 266.

misma del propietario. De esta manera se encadenaban las pruebas, y se hubiese llegado a una enorme imposibilidad, a no tener el recurso de la Usucapión. Gracias a esta Institución, se simplificaba la tarea del demandante, pues le era suficiente probar que habla poseído la cosa, en virtud de un Justo título, durante el tiempo requerido para Usucapir". [66]

b). Francia.- En este país se afirma que: "Los antiguos expresaban que la Prescripción era la patrona del género humano, y en la Exposición de Motivos del Título de la Prescripción se dice que es de todas las Instituciones del Derecho Civil la más necesaria al Orden Social. Nada más cierto que esto. La prueba de la propiedad sería imposible si no existiera la Usucapión. El adquiriente sólo podía ser propietario si su causante, a su vez, lo era también. La Prescripción suprime esa dificultad, que fuera insoluble: cierto número de años de posesión bastan. Podemos suponer asimismo que el Título de adquisición del poseedor actual o de uno de sus predecesores más próximo se haya perdido o sea desconocido. La Prescripción viene a auxiliar al poseedor. Por ello vemos que en la práctica se emplea como un modo de prueba de la propiedad...; no podemos considerar la función de la Usucapión como una simple dispensa de prueba del derecho de propiedad; en efecto, existen legislaciones que, aun cuando establecen la prueba de la propiedad mediante registros Públicos, mantienen la Prescripción adquisitiva. La Usucapión tiene por finalidad poner fin al divorcio entre la posesión y la propiedad, transformando -

al poseedor en propietario. Conforma los hechos al derecho, impidiendo de este modo la destrucción de situaciones respetables por su duración.

"La Usucapión, por tanto, desempeña una función social considerable. Sin ella, ningún patrimonio estaría resguardado contra las reivindicaciones imprevistas. A veces, es cierto, la Usucapión puede -- aprovechar a un poseedor sin título de mala fe; en este caso amparaban una expoliación. Pero tal cosa es rara, y más raro aún es que el propietario despojado por la Usucapión no haya incurrido en negligencia. Siempre tiene un plazo bastante extenso para tener noticia de la usurpación cometida en su perjuicio y protestar. Por todo ello, no cabe establecer comparación entre los resultados contrarios a la equidad que de aquel modo pueden darse y las decisivas ventajas que la -- Usucapión produce a diario". (67)

c). México.- El Maestro Rafael Rojina Villegas al tratar la Usucapión bajo el título de "La Prescripción y otros efectos de la Posesión", se limita a transcribir las razones legales que el doctor Sánchez Román da para justificar el establecimiento de la Usucapión en el Derecho Civil Español, expresando: "Razón legal de la Prescripción: según la ley 1a. Tít. 29, Part. III, la Prescripción se estableció: - 1º para dar condiciones de seguridad y certeza a la propiedad de las cosas; 2º para poner término a los frecuentes litigios sobre la misma; 3º para estimular a los hombres a la mejora de sus bienes bajo la ga-

(67).-Planiol y Ripert. Op. cit. pág. 589 y 590.



rante de que nadie se les pueda reclamar, y 4° para castigar al propietario negligente que no reclame contra la posesión que otro tiene de sus cosas. (Sánchez Román, ob. cit. T. III pág. 252)". ( 68)

I.- INTERRUPTIÓN DE LA USUCAPION.- "La interrupción puede definirse como la sobrevenida de un hecho, que destruyendo una de las dos condiciones esenciales de la Usucapion (permanencia de la posesión e inacción del propietario) hace inútil todo el tiempo transcurrido". (69)

De esta definición se desprende que, el requisito para la Usucapion de permanencia de la posesión, es destruido por el hecho de la pérdida de la misma, en cuyo caso la Usucapion se interrumpe; la condición de "inacción del propietario", queda destruida por el hecho de la reclamación por parte del mismo, por lo cual también queda interrumpida la Usucapion.

Ahora bien, hay dos clases de Interrupción que son: 1) Interrupción natural, y 2) Interrupción civil.

La interrupción natural proviene del hecho que destruye la primera condición de Usucapion, es decir, por la pérdida de la Posesión.

La Interrupción civil, a su vez, se origina por el hecho que destruye la otra condición de la Usucapion, es decir, por la reclamación del propietario. Sobre esto, se dice que: "Los dos hechos que se comprenden en esa definición son: 1° La pérdida de la posesión; 2° La re-

(68).-Rojina Villegas. Op. cit. pág. 483.

(69).-Planiol y Ripert. Op. cit. pág. 613.

clamación del propietario. Cuando la Prescripción se interrumpe por la pérdida de la posesión, tenemos lo que se denomina Interrupción Natural; cuando la Interrupción depende de la reclamación del propietario, es la Interrupción Civil..." (70)

SUSPENSIÓN DE LA USUCAPION.- "La Prescripción queda en suspenso siempre que la ley impida su decurso a fin de beneficiar a determinadas personas. El efecto de esto es, que el tiempo de la Suspensión no se tiene en cuenta; hay que omitirlo. Se cuenta solamente el tiempo previo a la suspensión, que es útil y que habrá que agregar, después, al que decursaba cuando cese la causa de la suspensión. De ello resulta que la suspensión se contrapone a la Interrupción cuyos efectos son anular la prescripción empezada".

"La Suspensión de la Prescripción es una medida de equidad creada en favor de determinadas personas que no se hallan en aptitud de interrumpir la prescripción pendiente entre ellas. La ley las protege disponiendo, con derogación de los principios establecidos, que todo el tiempo que decurso en tales condiciones no será tenido en cuenta". (71)

La suspensión supone por regla general una Usucapión ya comenzada. Sin embargo, puede suspenderse en el momento mismo en que se inicia, aún cuando en el mismo instante la cosa pertenezca a una persona que tenga el beneficio de la Suspensión. En este caso, la Usucapión empieza jurídicamente aun cuando de inmediato quede en suspenso; en teoría

[70].-Planiol y Ripert. Op. cit. pág. 614.

[71].-Planiol y Ripert. Op. cit. págs. 622 y 623.

La Usucapión comienza en el instante de que se tome posesión, y es en ese momento cuando deben apreciarse las condiciones de validez. El momento en que la Usucapión comienza, puede ser demasiado corto, pero debe tenerse en cuenta.

#### EFFECTOS DE LA USUCAPION O PRESCRIPCION POSITIVA.

Tanto en el antiguo Derecho Romano, como en el Francés -antiguo y moderno-, y en el Mexicano -legislaciones de 1870, 1884 y vigente-, el efecto de la Usucapión fue y es, el de adquirir la propiedad, convirtiendo al poseedor en propietario, una vez cumplida.

En efecto, "cuando la Usucapión se ha cumplido, el poseedor se -- convierte en propietario" [72], pero además "cuando la Usucapión se - ha cumplido, el poseedor es considerado propietario no ya solamente - desde el último día del plazo sino a lo pasado, desde el momento mismo en que la Prescripción Usucapión debta decir comenzó a correr". [73] De tal suerte que, el poseedor es propietario desde que la Usucapión empezó con la toma de posesión, es decir, se retrotraen los efectos - de la Usucapión cumplida.

Pero además, "...la Usucapión no surte efectos de pleno derecho... Los jueces no pueden de oficio admitir la excepción que resulta de la prescripción... El motivo de tal exigencia se basa, en definitiva, en una simple presunción que en ciertos casos, es contraria a la verdad. La ley deja, por tanto, a la conciencia de cada uno el derecho de usar

[72].-Planiol y Ripert. Op. cit. pág. 628.

[73].-Planiol y Ripert. Op. cit. pág. 631.

o no usar ese medio". (74)

Sin embargo, no se exigen formas o términos sacramentales determinados, ni siquiera expresos, para invocar la excepción de Usucapición, obteniendo sentencia favorable por otros motivos; si después en la -- apelación interpuesta por la contraria, se limita a pedir la confirmación de la sentencia, en tal caso, no se reputará como reproducida la excepción de Usucapición, y si en la apelación se revoca la sentencia -- de primera instancia, no puede ejercitar recursos alguno, si en cuanto a la Usucapición no se resolvió nada en la apelación.

En Derecho Civil Mexicano, el efecto de la Usucapición, según se -- desprende de las definiciones que ya di: de la misma, es el de adquirir el dominio pleno -derecho de propiedad- de las cosas, así como -- también otros derechos reales, o como declaran los Códigos de 70 y 84, "La adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión..." El Código Civil vigente da como efecto también, el de adquirir "bienes".

Así se ve cómo la Usucapición, para su estudio, es situada entre -- los modos de adquirir la propiedad y convierte al poseedor en propietario.

Además, el poseedor adquiere por la Usucapición la plena propiedad, oponible frente a todo el mundo, es decir "erga omnes", quedando protegido frente a cualquier riesgo de evicción proveniente de las acciones de nulidad, rescisión o resolución ejercitadas en contra del ttitu-

(74). -Planiol y Ripert. Op. cit. pág. 632.

lo de su causante, que se pudiese reflejar contra él.

Pero sí se puede ejercitar en contra de su causante, y es oponible al poseedor la acción Paulina, que es una acción personal y la Usucapión no hace desaparecer las acciones personales que pueden existir contra el poseedor.

Además, el inmueble usucapido se adquiere con las cargas que lo gravaban en el momento de tomar posesión, es decir que se adquiere -- "com sua causa". Sin embargo, esas cargas pueden extinguirse por medio de la verdadera prescripción.

En síntesis la Usucapión no impide la subsistencia de las acciones personales en contra del poseedor que ha usucapido; de tal suerte que, si el acto que sirve de justo título al poseedor, se encuentra afectado con una causa de nulidad, rescisión o resolución, el verdadero propietario podrá en nombre del enajenante y como acreedor ejercer la acción personal que a este último corresponda contra el poseedor.

La Usucapión también produce efectos retroactivos, considerándose propietario al poseedor, no solamente desde el último día del plazo para usucapir, sino desde el momento en que la Usucapión comenzó.

Por último, la Usucapión no surte efectos de pleno derecho; por tanto, los jueces no pueden hacerla valer de oficio, y sólo para cerrar este inciso, agrego que la Usucapión puede oponerse en beneficio del poseedor por sus acreedores, para el caso en que aquél dejare de

hacerlo o renunciare al beneficio de la Usucapion, en fraude de los mismos acreedores.

#### RENUNCIA DE LA USUCAPION.

Se puede renunciar lo ganado, no lo futuro, y menos cuando se trata de una institucion que si bien beneficia a los particulares, tiene en el fondo el interes público de la armonia y seguridad en las relaciones juridicas respecto a los derechos reales en su país, se comprende porque no se admite la renuncia anticipada de la Usucapion

Esta idea se ha plasmado en las diversas legislaciones civiles, y así se tiene:

Código de 1870.- Dispone en su artículo 1170 que:

"El derecho de adquirir por prescripcion positiva no puede renunciarse anticipadamente".

Y sigue, este Ordenamiento legal diciendo:

"Art. 1172.- Puede renunciarse la prescripcion -Usucapion- que ha comenzado a correr y la ya consumada; pero en estos casos la renuncia deberá considerarse como una verdadera donacion de los derechos que en cada uno de ellos se hayan adquirido, y se sujeta a las reglas establecidas para ese contrato".

"Art. 1173.- La renuncia de la Prescripcion-Usucapion es expresa o tácita, siendo esta última la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido".

"Art. 1174.- El que no puede enajenar, no puede renunciar la Prescripción-Usucapión-pendiente ni la consumada".

"Art. 1175.- Los acreedores y todos los que tuvieren legítimo interés en que la Prescripción-Usucapión-subsista, pueden hacerla valer, aunque el deudor o el propietario hayan renunciado los derechos en su virtud adquiridos".

Código Civil de 1884.- Este ordenamiento, reproduce en sus artículos 1064, 1066, 1067, 1068 y 1069, lo dispuesto en los artículos 1170, 1172, 1173, 1174 y 1175 del Código Civil de 1870, que transcribi anteriormente.

Código Civil de 1928.- Dispone en su artículo 1141 que: "Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción -Usucapión ganada, pero no el derecho de prescribir-usucapir- para lo sucesivo.

"Art. 1142.- La renuncia de la Prescripción-Usucapión es expresa o tácita, siendo esta última la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido".

Este último artículo como se aprecia, lo mismo que en el 1067 del Código Civil de 1884, no hace sino reproducir literalmente lo dispuesto en el artículo 1173 del Código Civil de 1870.

En cuanto a que no se admite la renuncia en fraude de acreedores, el artículo 1143 manda que:

"Los acreedores y todos los que tuvieren legítimo interés en que la Prescripción-Usucapión-subsista, pueden hacerla valer".

#### ESTUDIO DE LA FIGURA JURIDICA DE LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA.

##### DEFINICION.

La Prescripción se ha definido tanto por tratadistas como por --  
los Ordenamientos Legales.

"La Prescripción liberatoria es una excepción para repeler una acción por el solo hecho que el que la entabla, ha dejado durante un lapso de tiempo de intentarla, o de ejercer el derecho al cual ella se refiere". (75)

Esta disposición se complementa con la del artículo 4017, que en lo conducente dice:

"Por sólo el silencio o inacción del acreedor, por el tiempo designado por la ley, queda el deudor libre de toda obligación... (76)

Planiol.- Este tratadista francés dice: "La Prescripción extintiva o liberatoria es un modo de extinción de las obligaciones por el decurso de cierto tiempo". (77)

Dr. Borja Soriano.-Dice: "Se llama Prescripción Negativa la exone

(75).-Salvat Raimundo. Tratado de Derecho Civil Argentino. Editorial La Ley. Buenos Aires. 5a. Edición, 1946.

(76).-Salvat Raimundo. Op. cit. pág. 472 y 473.

(77).-Planiol y Ripert. Op. cit. pág. 660.



ración de obligaciones por no exigirse su cumplimiento mediante el -  
transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por  
la Ley". (78)

Código Civil de 1870.- En su artículo 1165 dijo:

"Prescripción es un medio... de librarse de una carga y obliga-  
ción mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condicio-  
nes establecidas por la Ley".

"Art. 1166.-... la exoneración de obligaciones por no exigirse -  
su cumplimiento, se llama Prescripción Negativa".

Código Civil de 1884.- Reprodujo textualmente en sus artículos --  
1059, y 1060, la definición de Prescripción que dio el Código de 1870  
en sus artículos 1165 y 1166 que transcribí anteriormente.

Código Civil de 1928.- Dispone en su artículo 1135 que:

"Prescripción es un medio... de librarse de obligaciones, median-  
te el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones estable-  
cidas por la Ley".

Y se complementa con el artículo 1136 que manda:

"...la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimien-  
to, se llama Prescripción Negativa".

Como es de notarse, el Código Civil vigente en nada difiere esen--

(78).-Manuel Borja Soriano.-Teoría General de las Obligaciones. Editó-  
rial Porrúa. 2a. Edición. pág. 331.

cialmente de las definiciones que de la Prescripción dan las legislaciones anteriores. Únicamente substituye en su artículo 1135 las palabras "Una carga u obligación", empleadas en los Códigos de 70 y de 84, por la de "obligaciones". En igual forma emplea, en su artículo - 1136, la palabra "Liberación" en vez de "exoneración".

#### FUNDAMENTO Y UTILIDAD DE LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA.

Al efecto, Salvat expresa: "Agreguemos aún que las consideraciones que anteceden demuestran que la Prescripción extintiva afecta sin embargo, al Orden Público". (79)

En igual forma Planiol dice que "La razón que ha determinado implan-  
tar la Prescripción extintiva afecta sin embargo, al Orden Público". (80)

"En todos los casos, la Prescripción funciona como un medio de orden, tranquilidad y seguridad social, porque evita que después del tiempo que la ley prescribe, puedan suscitarse pleitos y controversias de difícil solución". (81)

De los párrafos transcritos se deduce con toda claridad y sin lugar a dudas, que la Prescripción es considerada como una Institución Jurídica de interés general, de Orden Público, aunque tenga también un interés privado.

Después, para justificación de la Prescripción, se dice por estos

[79]. -Salvat, Raymundo. Op. cit. pág. 477.

[80]. -Paniol y Ripert. Op. cit. pág. 660.

[81]. -Salvat, Raymundo. Op. cit. pág. 476.

autores, a manera de ejemplo, que, es frecuente el caso en que un acreedor demande el pago de un crédito que habla sido ya cubierto, cuyo cumplimiento no puede el demandado probar, en virtud de que por el tiempo transcurrido, el deudor hubiese destruido o perdido los recibos que -- acrediten su liberación. La Prescripción en este caso, acude en auxilio de los deudores funcionando como un medio de suplir la prueba del pago.

"Es el deseo de impedir muchos pleitos harto difíciles de resolver; en interés del orden y de la paz sociales conviene liquidar el pasado y evitar litigios sobre contratos o hechos cuyos títulos se han perdido y cuyo recuerdo se ha borrado. Además de esta suerte se acude en auxilio de los deudores, dispensándoles el tener que conservar indefinidamente la prueba de los pagos realizados o de verse obligados, en su defecto, a pagar nuevamente, si hubiesen perdido esas pruebas". (82)

Sin embargo, en la hipótesis contraria, puede suceder que efectivamente no haya sido pagada la deuda, que el acreedor no hubiese recibido lo que le correspondía y, no obstante, haber quedado liberado el deudor de la Prescripción. En este caso, parece que la Prescripción puede dar lugar a verdaderas expoliaciones e injusticias; siendo contraria esta Institución a toda idea de equidad.

En contra de este argumento que rechaza a la Prescripción, se puede objetar diciendo, que el acreedor ha tenido tiempo suficiente para ejercitar sus derechos, y no habiéndolo hecho, tendrá que reprocharse

(82).-Planiol y Ripert. Op. cit. pág. 661.

su negligencia. Además, después del plazo fijado por la ley para el ejercicio de la acción, puede válidamente el deudor pensar en la renuncia del derecho por parte de su acreedor. Sería injusto que después de tanto tiempo, se le exigiera el cumplimiento de una obligación que él pudo considerar definitivamente renunciada, habiendo dispuesto de sus bienes para otros fines.

Sin duda que la Prescripción en algunos casos, poco frecuentes por cierto, sirve para proteger y reparar injusticias; sin embargo, pueden fácilmente tolerarse en atención a los grandes servicios que presta a la sociedad. Todas las Instituciones Jurídicas tienen sus inconvenientes, pero deben ser menos que las ventajas.

Pero, sentado el carácter de Orden Público de la Institución a estudio, debo manifestar que también el criterio doctrinal legislativo es unánime en cuanto a los elementos integrantes de la figura, a saber: 1.- La inacción del acreedor, que no exige el cumplimiento de la obligación; y 2.- El transcurso del tiempo.

#### CONDICIONES PARA PRESCRIBIR.

En Derecho Mexicano, tanto en los Códigos de 70 y de 84 como en el de 1928, se han considerado para los efectos de la Prescripción, al Estado, y a las personas morales como particulares.

Código Civil de 1870.- En su artículo 1184 dispuso:

"La unión y el Estado en sus casos, así como los Ayuntamientos y todos los establecimientos públicos y personas morales, se conside

rarán como particulares para la Prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada".

Código Civil de 1884.- Reprodujo en su artículo 1076, lo dispuesto en el 1184 del Código de 70; sólo sustituye las palabras "y el Estado" empleadas por el Código de 1870, por las de "El Distrito y la California".

Código Civil de 1928.- En su artículo 1148 dice:

"La Unión, el Distrito y los Territorios Federales, en sus casos, así como los Ayuntamientos y las otras personas morales, se considerarán como particulares para la Prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada".

Código Civil de 1928.- Carece de disposición expresa y por ello el plazo para la prescripción del derecho a pedir la división o partición de la herencia, es el de diez años, mismo que constituye el plazo ordinario.

Sin embargo, deben distinguirse también las dos situaciones previstas por los Códigos anteriores, es decir: será prescriptible el derecho para pedir la división cuando uno de los coherederos ha poseído - el todo o parte de ella en nombre propio, pero imprescriptible cuando todos los herederos o alguno en nombre de todos posee la herencia, ya que tampoco los herederos por disposición expresa del Código vigente en su artículo 1768, están obligados a permanecer en la indivisión de los bienes.

Es también imprescriptible, tanto en las legislaciones anteriores como en la vigente, el derecho a los alimentos. Así el Código Civil de 1870 en su artículo 1201 dijo:

"La obligación de dar alimentos de que trata el Capítulo IV, del libro primero, es imprescriptible".

Código Civil de 1884.- Reprodujo en su artículo 1092, lo dispuesto en el artículo 1201 del Código de 70.

Código Civil de 1928.- Establece también la imprescriptibilidad de este derecho a los alimentos, cuando preceptúa en su artículo 1160 - - que:

"La obligación de dar alimentos es imprescriptible".

Ya no se hace remisión en este último Ordenamiento al Capítulo de los "Alimentos", como se hacía en los Códigos de 70 y 84, por ser necesaria.

Hasta aquí la parte primera de este Capítulo En la siguiente y como ya tengo anotado, me ocuparé de los plazos para prescribir.

#### PLAZOS PARA PRESCRIBIR.

En el Código Civil, vigente se regulan Prescripciones que van de - los diez años, plazo máximo, a los veinte días, plazo mínimo. Entre - el plazo máximo y el mínimo existen otros de cinco, cuatro, dos y un - año; en forma decreciente hay también plazos para Prescribir de seis, dos y un mes; finalmente existe el plazo mínimo de veinte días.

### INICIACION DE LA PRESCRIPCIÓN.

El principio general que rige en esta materia es que, la Prescripción se inicia o empieza a correr desde el momento en que el crédito exista y pueda ser exigido.

En los Códigos de 70, y 84 y Vigente, se determina respectivamente, en los artículos 1200, 1091 y 1159, al establecer la Prescripción ordinaria, que el plazo de la misma empieza a contarse "desde que una obligación pudo exigirse". Los Códigos de 70 y de 84 son más explícitos, ya que agregan "conforme a derecho".

Ahora bien, el principio contrario es aquel según el cual, la Prescripción no puede comenzar a correr contra los derechos o acciones que aún no han tenido nacimiento, aplicándose la antigua máxima "Actio -- non natur non praescribuntur".

### SUSPENSIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.

La Suspensión impide que el curso de la Prescripción continúe. La Suspensión existe cuando el término prescriptivo deja de correr, para continuar tan pronto como la causa desaparezca. La Prescripción se reanuda inmediatamente, agregándose al periodo anteriormente decursado; - en menos palabras, la siguiente Prescripción es la continuación de lo anterior.

Se ha dicho que mientras dura la causa de la Suspensión, la Prescripción duerme.

No se deben confundir las causas que impiden el que la Prescripción se inicie, es decir, aquellas que postergan el punto de partida o inicial de la Prescripción, con las causas de Suspensión de la misma, estas últimas suponen una Prescripción que ha empezado. En virtud de las causas suspensivas el curso de la Prescripción se paraliza, aún inmediatamente después de su iniciación.

#### EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN.

Lo que significa, que la Prescripción no produce sus efectos de pleno derecho, ni puede ser declarada de oficio por los jueces o tribunales; es absolutamente necesario que la Prescripción haya sido alegada por la parte de la Prescripción el transcurso del tiempo y la inacción del acreedor. Este último elemento constituye una cuestión de hecho que solamente podría ser conocida y resuelta por los jueces, una vez invocada por las partes.

La Prescripción trae aparejada una cuestión de conciencia que la ley deja al arbitrio de la decisión individual y que la ley concede al deudor, pudiendo o no hacer uso de ella.

#### RENUNCIA DE LA PRESCRIPCIÓN.

La Renuncia de la Prescripción no es un acto de enajenación; sin embargo, se tiene en cuenta que constituye ella la abdicación de un derecho por medio del cual se habría podido evitar el cumplimiento de una obligación, que generalmente conduce a una enajenación.



Son incapaces para renunciarla, los menores de edad y los dementes declarados tales en juicio, y para que los representantes voluntarios o legales, así como los mandatarios, puedan renunciar a la Prescripción de sus representados, se les exige poder especial. Más aún, el Código Civil Argentino prohíbe expresamente a los padres, tutores o curadores, "hacer remisión voluntaria de los derechos de los incapaces, ni aún con autorización judicial y mucho menos sin ella".

Ahora bien, si es cierto que toda remisión es una forma de la Renuncia, ésta es el género y aquella es la especie. No debe buscarse la solución en las disposiciones relativas a las donaciones como se hizo en el Código de 1884, porque la Renuncia no es un acto de enajenación como lo es la donación. Los representantes de un incapaz, como lo son los padres, tienen el deber ineludible de agotar todos los medios y recursos para defender los derechos de sus hijos; no se cumpliría con este deber si los padres renunciaran a la Prescripción cumplida en beneficio de los incapaces.

Si los representantes del incapaz o el Ministerio no hubiesen opuesto la Prescripción, quedarían expuestos a la Responsabilidad civil, por los perjuicios que su omisión pudiese causar a los incapaces. Sin embargo, no sería esto suficiente para que el juez pudiese declarar oficialmente la Prescripción.

En Derecho Mexicano también se requiere para poder renunciar a la Prescripción, la capacidad de enajenar. Así se dispuso por los Códigos Civiles de 1870 y 1884 en sus artículos 1174 y 1068, respectivamen

te; la misma capacidad para renunciar se exige en el artículo 1141 del Código Civil vigente, que dice:

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

Interpretando esta disposición, puedo asegurar sin lugar a dudas - que, para poder renunciar a la Prescripción se exige capacidad de enajenar, enajenar son las que pueden renunciar la Prescripción ganada. - La misma solución debe adoptarse bajo el Código de 1884, pues la renuncia es un acto de disposición". (83)

(83).- Borja Soriano, Manuel. Teoría General de la s Obligaciones. - Editorial Porrúa, México, 1959. 2a. Edición. pág. 335.

## C A P Í T U L O I V .

### ESTUDIO JURIDICO DE LA ACCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

#### A) EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

*Para poder desarrollar mejor este punto hablaremos del Distrito Federal, su Gobierno, Personalidad Jurídica, para saber el origen, estructuras y Funciones del Departamento del Distrito Federal, siendo así más fácil comprender sus acciones, etc.*

##### *El Distrito Federal y su Gobierno.*

*Los Distritos Federales, como estructura política y Administrativa son establecidos en los Estados que tienen régimen Federal. En México, el Distrito Federal, como entidad Federativa, surgió a la vida político-administrativas hasta el 20 de noviembre de 1824, de acuerdo con la fracción XXVII del Artículo 50 de la Constitución del 4 de octubre de 1824, el Congreso tenía facultades para elegir un lugar que sirviera de residencia a los Supremos poderes de la Federación, mediante decreto del 20 de noviembre de 1824, se designó a la ciudad de México como residencia de dichos Poderes.*

*La constitución de 1836, suprimió al Distrito Federal y la ciudad de México pasó a formar parte del Departamento de México.*

*Al triunfo Federalista, en el año 1846, se restauró la vigencia de*

la constitución de 1824 y nuevamente aparece el Distrito Federal.

El Constituyente aprobó el Artículo 46 de la Constitución de - - 1857 que deja subsistente al Distrito Federal en la ciudad de México.

La Constitución de 5 de Febrero de 1917 otorgó al congreso de la Unión en el artículo 73 fracción VI, la facultad de Legislar en todo lo relativo al Distrito Federal y fijó las bases de su organización, debiéndolo originalmente en Municipios a cargo de ayuntamientos de - - elección popular directa, a la vez dispuso que el gobierno del Distrito Federal estuviera a cargo de un gobernador, nombrado y removido el brevemente por el presidente de la República.

En el Gobierno del Distrito Federal, desde 1824 coexistieron autoridades federales y municipales.

El 31 de diciembre de 1928 se expidió la primera Ley orgánica del Distrito Federal.

*El Distrito Federal como Entidad Federativa.*

De acuerdo con los artículos 42 fracción I, 43 y 44 de la Constitución, el Distrito Federal se debe considerar como entidad Federativa, ya que tiene un Territorio, Población, orden Jurídico y un gobierno, - entendiéndose por esta expresión el conjunto de órganos que en un momento dado y dentro de un Estado ejercen el poder en todos los ámbitos de las Relaciones humanas; o como la actividad de estos órganos en comendados a realizar ciertos fines, ya sea dentro de un Estado o den-

tro de las partes integrantes del mismo.

Organicamente el Gobierno del Distrito Federal se constituye por tres poderes: 1) El Ejecutivo quien lo ejerce por conducto del jefe del Departamento del Distrito Federal, en esta ciudad.

-El Poder Legislativo en el Distrito Federal está constituido por el Congreso de la Unión.

-El poder Judicial para el Distrito Federal lo constituye el Tribunal de Justicia de acuerdo con la Ley orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal.

La función Jurisdiccional Administrativa, esta a cargo de un Tribunal de lo contencioso Administrativo.

Al hablar del Gobierno del Distrito Federal y al encomendarse al Presidente de la República y en el Departamento del Distrito Federal o sea que para hablar con propiedad la Administración Pública del Distrito Federal en todas sus ramas, lo ejerce el presidente de la República, a través del Departamento del Distrito Federal y Organos dependientes del mismo.

El Departamento del Distrito Federal constituye un Organo de la centralización Administrativa dependiente del Poder Ejecutivo.

Personalidad Jurídica del Distrito Federal.

Si se trata de una entidad Federativa, el Distrito Federal, como tal, debe tener personalidad jurídica propia ya que tiene territorio,

población poderes que, ejerce su gobierno y un orden jurídico que regula a este, por lo tanto se confirma el criterio de que el Distrito Federal tenga régimen Patrimonial, Presupuestario y Financiero, también Independiente de la Federación.

Si únicamente se considera al Departamento del Distrito Federal como unidad Administrativa centralizada dependiente del Poder Ejecutivo, de acuerdo con la Ley orgánica de la administración Pública Federal, no tendría personalidad Jurídica porque sus actos serían los de una dependencia del poder Ejecutivo y por lo tanto se consideraría que no tiene autonomía política, ni administrativa.

El departamento del Distrito Federal es una dependencia del presidente de la República y de acuerdo con la LOAPF forma parte de la administración Federal. El artículo 44 de dicho ordenamiento que a la Letra dice: al Departamento del Distrito Federal corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

- I.- Atender la relacionado con el gobierno de dicha entidad, en los términos de su Ley orgánica, y
- II.- Los demás que le atribuyan las Leyes y Reglamentos.

El Departamento del Distrito Federal es, por lo tanto, una autoridad Federal, pero Local, cuya competencia se restringe a su ámbito territorial.

-El Departamento del Distrito Federal tiene personalidad y capacidad jurídica para adquirir y poseer toda clase de bienes muebles -

e inmuebles que le sean necesarios, esto es de acuerdo al artículo 32 de la Ley orgánica del Departamento del Distrito Federal de 1978.

### Critica

Este artículo, con una inadecuada técnica legislativa viene a introducir una confusión en los conceptos ya que afirma que el Departamento del Distrito Federal tiene personalidad Jurídica, lo cual no va acorde, ni con la realidad ni con las disposiciones legales, y sobre todo constitucionales, ya que la personalidad jurídica propia es de la Entidad Federativa Distrito Federal, y es esta la que tiene patrimonio propio y capacidad jurídica para adquirir y poseer toda clase de bienes, y el Departamento del Distrito Federal, sólo es uno de los órganos de Gobierno de la entidad federativa a través de los cuales ejerce sus derechos y cumple sus obligaciones, pero de ninguna manera, como Departamento, tiene personalidad jurídica propia, de ahí la crítica.

-El Jefe del Departamento del Distrito Federal.

Es un funcionario político-administrativo nombrado y removido por el Presidente; acuerda con este último, puede ser llamado a informar por cualquiera de las cámaras del congreso, cuando se trate algún asunto de su administración, o sea relativo a la misma.

El Jefe del Departamento del Distrito Federal deberá recibir en la propia entidad durante el tiempo que dure su cargo, artículo 2º de la Ley orgánica del Departamento del Distrito Federal.

-El Departamento del Distrito Federal tiene la siguiente estructura

tura:

1.- De acuerdo el artículo 73, fracción VI constitucional, corresponde al Presidente de la República, el ejercicio del Gobierno en el -- Distrito Federal.

2.- Ejerce sus facultades por conducto del jefe del Departamento -- del Distrito Federal, a quien auxilian una serie de dependencias que ac tuan en todas las ramas de la administración como sigue:

I.- En el ámbito Político:

- a).- El consejo consultivo de la ciudad.
- b).- La junta de vecinos.
- c).- Las Delegaciones Político-Administrativas.

II.- En el Plano Administrativo existen las siguientes unidades:

- a).- La Secretaría General de Gobierno, que entre otras funciones atiende todo lo relacionado con la administración de -- los recursos Territoriales y bienes del Distrito Federal.
- b).- La Secretaría General de Planeación y Evolución.
- c).- La Secretaría General de Obras.
- d).- La Secretaría General de Desarrollo Urbano y Ecología.
- e).- La Secretaría General de Desarrollo Social.
- f).- La Secretaría General de Protección y Vialidad.
- g).- La Oficialía Mayor.
- h).- La tesorería.
- i).- La Contraloría General.



*Las Delegaciones Politico-Administrativas del Distrito Federal. - Desde la Ley de 1970 se suprimió el calificativo de Delegaciones Politico-Administrativas y las Leyes hasta la actual sólo hablan de Delegaciones del Distrito Federal.*

*-La Delegación es una unidad Politico-Administrativa Regional que lleva a cabo todas las atribuciones y cometidos que corresponden al Departamento del Distrito Federal dentro del Territorio geográfico de la propia Delegación.*

*Los Delegados. Son funcionarios nombrados y removidos por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, previo acuerdo del Presidente de la República, y que encabezan la unidad desconcentrada conocida como Delegación del Distrito Federal.*

*Atribuciones del Departamento del Distrito Federal.*

*La Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal de 1978 se para las atribuciones del Departamento del Distrito Federal en las siguientes Categorías:*

- 1.- Materia de Gobierno.*
- 2.- Materia Jurídica y Administrativa.*
- 3.- Materia de Hacienda.*
- 4.- Materia de Obras y Servicios.*
- 5.- Materia Social y Económica.*
- 6.- Materia de la Prestación de Servicios Públicos.*

**B) INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL**

Al respecto la ley orgánica del Departamento del Distrito Federal dispone lo siguiente:

Artículo 32.- El Departamento del Distrito Federal tiene personalidad y capacidad jurídica para adquirir y poseer toda clase de bienes muebles e inmuebles que le sean necesarios.

Artículo 33.- El Patrimonio del Departamento del Distrito Federal lo constituyen los bienes de dominio público y los de dominio privado.

Artículo 34.- Los bienes de dominio público del Departamento del Distrito Federal, son los siguientes:

I.- Los de uso común;

II.- Los inmuebles destinados a un servicio público prestado por el Departamento;

III.- Los bienes que de hecho se utilicen para la prestación de servicios públicos, o actividades equiparadas a éstos;

IV.- Los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos, muebles e inmuebles, propiedad del Departamento del Distrito Federal.

V.- Las vías terrestres de comunicación que no sean federales o de particulares;

VI.- Los inmuebles expropiados a favor del Departamento;

VII.- Los canales, zanjas y acueductos adquiridos o construidos por el Departamento del Distrito Federal, así como los cauces de los ríos que hubiesen dejado de serlo;

VIII.- Las superficies de tierra que no sean propiedad de la Federa

ción, ni de los particulares, y que tengan utilidad pública;

IX.- Las servidumbres cuando el predio dominante sea alguno de -- los anteriores;

X.- Los muebles propiedad del Departamento del Distrito Federal que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles, como los documentos y expedientes de las oficinas; los manuscritos, incunables, ediciones, libros, documentos, publicaciones periódicas, mapas, planos, folletos y grabados importantes o raros, así como las colecciones de esos bienes; las piezas etnológicas y paleontológicas; los especímenes tipo de la flora y de la fauna; las colecciones científicas y filatélicas; los archivos, las fonograbaciones, películas, archivos fotográficos, cintas magnetofónicas y cualquier otro objeto que contenga imágenes y sonidos, y las piezas artísticas o históricas de los museos;

XI.- Los montes y bosques que no sean propiedad de la Federación, ni de los particulares y que tengan utilidad pública;

XII.- Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles del Departamento del Distrito Federal;

XIII.- Las plazas, calles, avenidas, viaductos, paseos, jardines y parques públicos; y

XIV.- Los demás bienes muebles e inmuebles no considerados en las fracciones anteriores, que tengan un interés público o sean de uso común y no pertenezcan a la Federación ni a los particulares.

*Artículo 35.- Los bienes de dominio privado del Departamento del Distrito Federal, son:*

*I.- Los no comprendidos en el artículo anterior y cuyo uso y utilidad no tengan interés público;*

*II.- Los que hayan formado parte de dependencias y organismos -- del Departamento del Distrito Federal, que se extingan y no tengan -- utilidad públicas; y*

*III.- Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera el Departamento y que no sean de utilidad pública.*

*Artículo 36.- Los bienes muebles e inmuebles que constituyan el patrimonio del Departamento del Distrito Federal son inembargables; - en consecuencia, no podrá emplearse la vía de apremio ni dictarse acto de ejecución, para hacer efectivas las sentencias dictadas a favor de particulares, en contra del propio Departamento del Distrito Federal o de su Hacienda. Tales sentencias se comunicarán al Presidente de la República, como encargado del Gobierno del Distrito Federal, a fin de que si no hubiere partida en el Presupuesto de Egresos, solicite a la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión la expedición del Decreto especial que autorice la erogación.*

*Los bienes de dominio público, de uso común, y los destinados a un servicio público, no podrán ser objeto de hipoteca ni reportar en provecho de particulares, sociedades o corporaciones, ningún derecho de uso, usufructo o habitación; tampoco podrá imponerse sobre*

ellos servidumbre pasiva alguna en los términos del derecho común.

Los derechos de tránsito de vista, de luces y otros semejantes sobre esos bienes se regirán por leyes y reglamentos administrativos. -- Los permisos o concesiones que otorgue la autoridad administrativa sobre esta clase de bienes, tendrán siempre el carácter de temporales y revocables.

Artículo 37.- La enajenación de bienes inmuebles del dominio público requiere decreto del Presidente de la República.

La venta de los bienes inmuebles del dominio privado del Departamento del Distrito Federal y los que se refieren del dominio público, se hará mediante pública subasta.

Los bienes del Departamento del Distrito Federal son susceptibles de enajenación fuera de subasta pública, cuando lo determinen expresamente las leyes, o acuerde el Presidente de la República.

Artículo 38.- El Departamento del Distrito Federal está facultado para retener administrativamente los bienes que posea. Cuando se trate de recuperar la posesión provisional o de obtener el cumplimiento, la rescisión o la nulidad de los contratos celebrados respecto a dichos bienes, deberá deducirse ante los Tribunales del Fuero Común, las acciones que correspondan, mismas que se tramitarán en los términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal Presentada la demanda, el Juez, a solicitud del Representante del Departamento del Distrito Federal, y siempre que encuentre ra

zón que lo amerite, podrá autorizar la ocupación provisional de los inmuebles, cuando la autoridad promovente señale como finalidad de dicha ocupación un interés social, o la necesidad de impedir su detención por terceros, o que sean destinados a propósitos que dificulten su reivindicación o su destino a fines de interés público.

La resolución denegatoria podrá revocarse en cualquier estado de litigio por causa superveniente.

Artículo 39.- Los notarios llevarán un protocolo especial para actos y contratos en que intervenga el Departamento del Distrito Federal, con sus respectivos apéndices e índices de instrumentos o con -- los demás requisitos que la ley exija para la validez de los actos notariales.

Los volúmenes de este protocolo se integrarán por folios, llevarán las siglas P.E. y serán autorizados en la forma que establezca la Ley del Notariado del Distrito Federal.

Artículo 40.- Los honorarios de estos notarios se regularán de acuerdo con el arancel, cuando deban ser cubierto por particulares, pero los que sean a cargo del Departamento del Distrito Federal se reducirán a las dos terceras partes.

Artículo 41.- El Departamento del Distrito Federal podrá ordenar y ejecutar las medidas administrativas encaminadas a mantener o recuperar la posesión de los bienes incorporados al dominio público del proprio Departamento, así como remover cualquier obstáculo, natural o ar-

oficial, que impida o estorbe su uso o destino. En caso de urgencia, el Delegado en cuya jurisdicción se encuentren los bienes de que se trata, podrá decretar las medidas pertinentes.

Para los mismo fines, el Departamento del Distrito Federal, cuando lo considere conveniente, podrá promover juicio ante las autoridades competentes. La autoridad judicial, al dar entrada a la demanda, decretará de plano la ocupación de los bienes que sean materia de la misma, mientras se trasmite el juicio.

Artículo 42.- Las órdenes o actos a que se refiere el primer párrafo del artículo anterior, podrán ser reclamados ante la autoridad administrativa de la que hubieren emanado, dentro del plazo de cinco días siguientes a la fecha de su notificación o ejecución.

Artículo 43.- Los acuerdos, concesiones, permisos o autorizaciones otorgados por autoridades, funcionarios o empleados que carezcan de la competencia necesaria para ello, o los que dicten con violación de un precepto legal o por error, dolo o violencia que perjudiquen o restrinjan los derechos del Departamento del Distrito Federal sobre sus bienes de dominio público, serán anulados administrativamente previa audiencia de los interesados.

Por cuanto hace al Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, el artículo 16 Fracción I dispone que corresponda a la Dirección General de Regulación Territorial, intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados o susceptibles de des-

tinarse a la habitación popular o a otros fines de desarrollo urbano.

Observamos en consecuencia, que en principio esta es la dependencia del Departamento del Distrito Federal que conoce del conflicto -- que genera la ocupación arbitraria de predios propiedad del aludido Departamento.

El artículo 39 del Reglamento Interior en comento, en su fracción I establece que corresponde a la Dirección General de Servicios Legales representar al Departamento del Distrito Federal, en los juicios -- en que este sea parte.

El caso que origina el presente trabajo recepcional, lo podemos ubicar en el momento en que un particular ocupa un inmueble propiedad del Departamento aludido y una vez reunidos los requisitos necesarios en la vía ordinaria civil, ante el juzgado de lo civil, demandan de dicho Departamento la prescripción positiva del bien que ocupan, la declaración del derecho de posesión por más de cinco años y la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la declaración que haga el Juez del respectivo derecho de posesión -- del actor.

A todo escrito presentando en esos términos, correspondió la respectiva contestación, cuya fundamentación jurídica la encontramos en diversos artículos de la Ley General de Bienes Nacionales, cuya esencia citamos textualmente a continuación:



"ARTICULO 3º.- Son bienes de dominio privado:

I.- Las tierras y aguas de propiedad nacional no comprendida en el artículo 2º. de esta ley que sean susceptibles de enajenación a los particulares;

II.- Los nacionalizados conforme a la fracción II del artículo 27 constitucional, que no se hubieren construido o destinado a la administración, propaganda o enseñanza de un culto religioso;

III.- Los bienes ubicados dentro del Distrito Federal, declarados vacantes conforme a la legislación común;

IV.- Los que hayan formado parte del patrimonio de las entidades de la Administración Pública Paraestatal, que se extingan o liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación;

V.- Los bienes muebles de propiedad federal al servicio de las dependencias de los Poderes de la Unión, no comprendidos en la fracción XI del artículo anterior;

VI.- Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera la Federación;

VII.- Los bienes muebles e inmuebles que la Federación adquiera en el extranjero;

VIII.- Los bienes inmuebles que adquiera la Federación o que ingresen por vías de derecho público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra.

También se considerarán bienes inmuebles del dominio privado de la Federación, aquellos que ya formen parte de su patrimonio y que por su naturaleza sean susceptibles para ser destinados a la solución de los problemas de la habitación popular, previa declaración expresa que en cada caso haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología."

"ARTICULO 4°.- Los bienes a que se refiere el artículo anterior pasarán a formar parte del dominio público a alguna de las actividades que se equiparan a los servicios públicos, o de hecho se utilicen en esos fines."

"ARTICULO 5°.- Los bienes de dominio público estarán sujetos exclusivamente a la jurisdicción de los poderes federales, en los términos prescritos por esta ley; pero si estuvieren ubicados dentro del territorio de algún Estado, será necesario el consentimiento de la legislatura respectiva, salvo que se trate de bienes destinados al servicio público o al uso común y adquiridos por la Federación con anterioridad al 1° de mayo de 1917, o de los señalados en los Artículos 2°, fracciones II y IV, y 29, fracciones I al XI y XIV, de esta Ley. Una vez otorgado, el consentimiento será irrevocable.

El decreto o acuerdo mediante el cual el Gobierno Federal adquiere, afecte o destine un bien para un servicio público o para el uso común, deberá comunicarse a la legislatura local correspondiente. Surtil efectos de notificación a la propia legislatura del estado a partir de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Se presumirá que la legislatura local de que se trate ha dado su

consentimiento, cuando no dicte resolución alguna dentro de los cuarenta y cinco días posteriores al de la publicación en el Diario Oficial de la Federación, excepto cuando esté en receso, caso en el cual el -- término se computará a partir del día en que inaugure su periodo inmediato de sesiones. La negativa expresa de la Legislatura correspondiente, dejará dichos bienes sujetos a la jurisdicción local.

El carácter de bienes de dominio público de la Federación, de los inmuebles de que se trata, no se verá alterado en cualquiera de los supuestos a que se refiere este artículo."

"ARTICULO 16.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles y no estarán sujetos, mientras no varle su situación jurídica, a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional. Los particulares y las instituciones públicas sólo podrán adquirir sobre el uso, aprovechamiento y explotación de estos bienes, los derechos regulados en esta ley y en las demás que dicte el Congreso de la Unión.

Se regirán sin embargo, por el derecho común, los aprovechamientos accidentales o accesorios compatibles con la naturaleza de estos bienes, como la venta de frutos, materiales o desperdicios, o la autorización de los usos a que alude el artículo 42.

Ninguna servidumbre pasiva puede imponerse, en los términos del derecho común, sobre los bienes de dominio público. Los derechos de tránsito, de vista, de luz, de derrames y otros semejantes sobre dichos bienes se rigen exclusivamente por las leyes y reglamentos administrati-

vas."

ARTICULO 60.- Los inmuebles de dominio privado de la Federación -- son inembargables e imprescriptibles"

Como es fácil colegir, los bienes propiedad del Departamento del Distrito Federal son inalienables, inembargables e imprescriptibles, de tal manera entonces, que no es tan sencillo como parece, apropiarse de bienes inmuebles que aparentemente se encuentran sin propietario alguno y más aún el Departamento del Distrito Federal está plenamente protegido respecto a los inmuebles aquellos donde de manera clara establece un letrero que reza "este inmueble es propiedad del Gobierno", que más bien incita al particular a ocuparlos ilegalmente tomando como un reto la advertencia referida.

La realidad nos demuestra que en virtud de las condiciones económicas generales de nuestro país, el Departamento del Distrito Federal cuenta con una serie de bienes inmuebles en los cuales a pesar de ser propietario de los mismos, no tiene el dinero necesario para llevar a cabo las obras que la extensión y ubicación del terreno se antojan posibles y necesarias, razón por la cual el particular al observar dichos predios vacíos y motivado por supuestos líderes, se posesiona de los mismos vía paracaidismo, a efecto de que con el tiempo y un buen manejo de las circunstancias pueda aspirar a reclamar la propiedad territorial vía prescripción adquisitiva y como existen diversos predios en las condiciones aludidas, igualmente abundan casos en los cuales se reclaman las correspondientes prescripción, lo que genera -

*trabajo exagerado para las Dependencias del Departamento del Distrito Federal que ya anotamos, propiciando en muchos casos la venta de los inmuebles referidos, de ahí que consideremos que los bienes del aludido Departamento son relativamente inclinables y parcialmente imprescriptibles.*

- I.- Entre los Romanos ya se encontraban limitaciones al Derecho de Propiedad, aunque estas de ninguna manera pueden considerarse que cumplan una función Social, no entonces.
- II.- El Código de Napoleón reglamenta el derecho de propiedad inspirándose en la filosofía del liberal-individualismo y en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, rodeando a la misma de una serie de disposiciones legales que miran exclusivamente a la protección del Interés Individual.
- III.- El artículo 27 Constitucional, aún cuando se encuentra en el capítulo dedicado a las garantías individuales, por su espíritu no se traduce en garantía pura para el Individuo sino que se perfila -- con vigor en favor de la colectividad, es decir, constituye: el -- justo medio entre los intereses individuales y colectivos.
- IV.- A mi entender, el Derecho de Propiedad tiene su origen en una necesidad Histórica, de carácter eminentemente económica que la hizo surgir como una mejor forma de garantizar el desarrollo progresista de la sociedad en un momento en que la forma precedente, de la comunidad de bienes, fue importante para contener el desarrollo de las fuerzas productivas que habían llegado a su climax convirtiéndose en obstáculo para el avance social.
- V.- La Antigua usucapión es lo que ahora conocemos como la Prescripción positiva con las modificaciones que a través del tiempo se han ido dando para estar acorde con las necesidades actuales.
- VI.- Por lo estudiado en este trabajo recepcional entendemos que el --

*Departamento del Distrito Federal no tiene personalidad jurídica propia, sino que esta personalidad pertenece al Distrito Federal como entidad misma, es por eso que no estamos de acuerdo con el artículo 32 de la Ley orgánica del Departamento del Distrito Federal, consideramos que no esta acorde con las disposiciones - - constitucionales, y que el Departamento del Distrito Federal solo es un órgano de Gobierno de la entidad Federativa a través de los cuales ejercita sus derechos y cumple sus obligaciones, pero de ninguna manera tiene personalidad Jurídica propia.*

VII.- *Respecto de los Inmuebles Propiedad del Departamento del Distrito Federal, son relativamente Inalienables y parcialmente imprescriptibles.*

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

- 1.-BEER, MAX. HISTORIA GENERAL DEL SOCIALISMO Y DE LAS LUCHAS SOCIALES. EDICIONES ENCILLA. BUENOS AIRES, ARGENTINA 1935.
- 2.-BIALOSTOSKI, SARA. COMPENDIO DE DERECHO ROMANO. IMPRESORA GALVE. MEXICO 1978, 4a. EDICION.
- 3.-BONNECASSE, JULIAN. TRATADO DE DERECHO CIVIL FRANCÉS. TRADUCCION EDITORIAL DE PALMA. BUENOS AIRES, ARGENTINA 1970 2a. EDICION.
- 4.-BORJA SORIANO, MANUEL. TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. EDITORIAL PORRUA. MEXICO 1952, 2a. EDICION.
- 5.-BRAVO GONZALEZ, AGUSTIN Y BIALOSTOSKI, SARA. COMPENDIO DE DERECHO ROMANO. EDITORIAL GALVE. MEXICO 1971, 4a. EDICION.
- 6.-DE PINA, RAFAEL. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO. EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1962, 2a. EDICION.
- 7.-GOMIZ, JOSE Y MUÑOZ LUIS. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO. EDITORIAL PORRUA. MEXICO 1963, TOMO II, 1a. EDICION.
- 8.-IHERING, RODOLFO. TEORIA DE LA POSESION Y LA VOLUNTAD EN LA POSESION. EDITORIAL POSADA. MADRID, ESPAÑA 1926, 2a. EDICION.
- 9.-MATEOS ALARCON, MANUEL. ESTUDIOS SOBRE EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL. EDITORIAL PORRUA. MEXICO 1987, TOMO III, 2a. EDICION.
- 10.-PETIT, EUGENE. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO. EDITORA NACIONAL. MEXICO 1952, 9a. EDICION.
- 11.-PLANIOL, MARCEL Y RIPERT, GEORGES. TRATADO PRACTICO DE DERECHO CIVIL FRANCÉS. EDITORIAL PARIS. PARIS, FRANCIA 1952, 2a. EDICION.
- 12.-ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO. EDITORIAL PORRUA. MEXICO 1988, TOMO III, 3a. EDICION.
- 13.-ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. DERECHOS REALES Y PERSONALES. C.I.A. GENERAL EDITORA. MEXICO 1942, 2a. EDICION.
- 14.-SALVAT, RAIMUNDO. TRATADO DE DERECHO CIVIL ARGENTINO. EDITORIAL LA LEY. BUENOS AIRES, ARGENTINA 1946, 5a. EDICION.



- 15.-VENTURA SILVA,SABINO. DERECHO ROMANO.EDITORIAL PORRUA.MEXICO  
1990,10a.EDICION.

## V A R I O S

- A.-DICCIONARIO DE DERECHO.EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1984.  
B.-DICCIONARIO ENCICLOPEDICO SALVAT. EDITORIAL SALVAT. BUENOS  
AIRES, ARGENTINA 1972  
C.-DICCIONARIO PEQUEÑO LAROUSSE ILUSTRADO.EDITORIAL LAROUSSE.  
PARIS,FRANCIA 1972,20a. EDICION.  
D.-ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA.EDITORIAL DRISKILL. BUENOS AIRES  
ARGENTINA 1979,TOMO XIV.  
E.-ENCICLOPEDIA UNIVERSAL EUROPEA-AMERICANA.EDICIONES J. ESPASA  
BARCELONA, ESPAÑA 1922, TOMO XLVI, 2a. EDICION.

## L E G I S L A C I O N

- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.  
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.  
LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL.