

861
2ej.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL



ANALISIS CRITICO DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE LOS BIENES INMUEBLES



FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES

T E S I S
QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
GABRIEL SUAREZ USTARROZ

MEXICO, D. F.

1994

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.

A MI MAMA:
GUADALUPE USTARROZ DE SUAREZ,
DE QUIEN SIEMPRE HE TENIDO APOYO
Y CARIÑO, EN TODO MOMENTO DE MI
VIDA.

A MI PADRE: HUMBERTO SUAREZ D.
QUIEN CON SUS CONSEJOS ME SEÑALO
LA PAUTA A SEGUIR EN MI VIDA.

A MIS HERMANOS:

MA. EUGENIA.

SILVIA.

HUMBERTO.

A CARMEN ESCOBEDO G:

**POR TODO EL APOYO Y CARIÑO QUE ME
HA BRINDADO EN LA VIDA.**

AL LIC: CALIXTO CAMARA LEON:
POR LA AYUDA BRINDADA A LA
REALIZACION DEL PRESENTE TRABAJO.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO:
QUIEN ME BRINDO LA APORTUNIDAD DE
LOGRAR CUMPLIR MIS MAS ALTOS ANHELOS.

AL LIC. JOSE ALFREDO ISSELIN CARDONA,
POR SU GRAN EJEMPLO COMO HOMBRE, Y
JURISTA.

A TODOS MIS AMIGOS.

I N D I C E

	Pág.
I N T R O D U C C I O N	8
C A P I T U L O I ANTECEDENTES HISTORICOS	
1.1. Derecho Romano	13
1.2. Derecho Germánico	18
1.3. Derecho Canónico	19
1.4. Derecho Español	22
1.5. Derecho Mexicano	24
Notas Informativas	28
C A P I T U L O II LOS BIENES MUEBLES Y LOS BIENES INMUEBLES	
2.1. Connotación Jurídica de Bien	30
2.2. Clasificación de los Bienes	31
2.3. Los Bienes Muebles y los Bienes Inmuebles	36
2.4. Importancia de la Clasificación de los Bienes	

Muebles y los Bienes In-	
muebles	40
Notas Informativas	42

C A P I T U L O	III	ASPECTOS GENERALES DE LA PRESCRIPCION ADQUI- SITIVA EN EL DERECHO CI- VIL	
	3.1.	Prescripción Adquisitiva y Prescripción Extintiva	44
	3.2.	Terminología	46
	3.3.	Definición	47
	3.4.	Clasificación	48
	3.5.	Naturaleza Jurídica	48
	3.6.	Elementos	50
	3.7.	Diferencia entre la Pres- cripción Adquisitiva y la Ocupación	54
		Notas Informativas	56

C A P I T U L O	IV	REQUISITOS Y CONDICIONES DE LA PRESCRIPCION ADQUI- SITIVA SEGUN EL CODIGO	
-----------------	----	---	--

CIVIL PARA EL DISTRITO
FEDERAL

4.1.	La Posesión Necesaria para que Opere la Prescripción Adquisitiva	58
4.2.	La Posesión en Calidad de Propietario	60
4.3.	La Posesión Pacífica	61
4.4.	La Posesión Continua	63
4.5.	La Posesión Pública	65
4.6.	La Buena Fe y la Mala Fe	66
4.7.	El Transcurso del Tiempo	69
	Notas Informativas	71

C A P I T U L O

V	ANALISIS CRITICO DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA	
5.1.	La Justificación Social de la Prescripción	73
5.2.	Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en Materia de Propiedad	80
5.3.	Limitaciones y Modalida-	

des al Derecho Real de
Propiedad 81

5.4. La Posesión Adquirida
por Medio de un Delito
en la Prescripción Adqui
sitiva 84

5.5. La Prescripción Adquisi-
tiva Existiendo Mala Fe
y/o Violencia 85

Notas Informativas 87

C O N C L U S I O N E S 89

F U E N T E S I N F O R M A T I V A S 97

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

La razón de haber escogido el tema "Análisis Crítico de la Prescripción Adquisitiva de los Bienes Inmuebles" como objeto de nuestro estudio, proviene de la inquietud que en nosotros surgió, desde que iniciamos la carrera de Derecho, al observar la discrepancia que esta institución ha provocado, a partir de su origen, entre el derecho del propietario y la protección al poseedor.

Este tema ha dado lugar a variadas interpretaciones y serias argumentaciones, desde el punto de vista de la técnica legislativa, pasando por la teoría general del derecho, hasta llegar al campo de la filosofía jurídica.

Así, observamos la manera en que se involucran diversos trasfondos de corte sociológico (protección del adquirente de buena fe frente a la reivindicación tardía o protección del derecho del propietario frente al despojante o adquirente de mala fe), histórico (elaboraciones romanas, doctrinas canonistas, interpretaciones del derecho común), filosófico (justificación y fundamento racional de una figura que es defendida fervientemente por algunos o es considerada injusta e inmoral por otros, concepciones acerca del derecho subjetivo, del derecho de acción,

de la pretensión, del ejercicio y límite de los derechos), político (revisión de las circunstancias determinadas en un cierto ordenamiento jurídico con el objeto de reforzar, reformar o suprimir la figura).

Todos estos aspectos conforman una serie de estímulos que motivan a examinar substancialmente la institución de la prescripción adquisitiva, por lo que a lo largo de este trabajo llevaremos a cabo un análisis histórico-sistemático circunscrito al ámbito de los bienes inmuebles.

En el primer capítulo recorreremos la trayectoria evolutiva que ha seguido, desde su origen en Roma hasta su regulación actual, estudiando lo aportado por el Derecho germánico, el Derecho canónico, centrándonos posteriormente en el Derecho español por ser antecedente inmediato del Derecho positivo mexicano.

El segundo capítulo lo dedicaremos a la clasificación y distinción de los bienes en muebles e inmuebles, debido a la importancia que implica para la regulación de la prescripción adquisitiva, en cuanto a los requisitos, condiciones y plazos necesarios para que opere.

En el tercer capítulo se señalan las consideraciones jurídicas generales de la figura como son su definición, su ubicación clasificadora, sus elementos, su naturaleza jurídica y su diferenciación con la ocupación, institución con la que a veces se confunde.

Continuamos con el cuarto apartado donde nos avocaremos al examen de los requisitos y las condiciones legales para su funcionamiento en el Derecho Positivo Mexicano, específicamente, en el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de marzo de 1928, y puesto en vigor el 1º de octubre de 1932. Dentro de estos requisitos estudiaremos especialmente la institución de la posesión, señalando las características que debe reunir para que se estime apta para el funcionamiento de la prescripción adquisitiva.

Finalizamos con el quinto capítulo, en el que haremos el análisis crítico de la prescripción adquisitiva, intentando esbozar ciertas consideraciones con el ánimo de proponer una reforma legal a efecto de mejorarla y adecuarla a nuestra realidad jurídica.

El hecho de que una figura haya sido creada y regulada desde hace mucho tiempo, siendo adoptada por casi todas las

legislaciones existentes, no implica que no sea susceptible de ser perfeccionada, ni que permanezca estática pese a que nuevas coyunturas sociales y tecnológicas aparezcan, exigiendo su ajuste. Precisamente, la prescripción adquisitiva es una de estas instituciones que requiere modificarse, puesto que se han ido superando varias de las circunstancias que ocasionaron su surgimiento e influyeron en su reglamentación, lo que ha provocado la separación entre la construcción jurídica y el fin de justicia para el que fue concebida.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS

La figura de la prescripción adquisitiva como hoy se conoce y regula es consecuencia de una larga y continua evolución, por lo que es imprescindible conocer su origen y desarrollo históricos a través de los sistemas jurídicos que, a nuestra consideración, mayor influencia han tenido para su conformación actual.

1.1. Derecho Romano

Es en este Derecho donde surge delineada jurídicamente la institución que estudiamos.

Su desenvolvimiento se dio a través de dos mecanismos: la usucapión y la *praescriptio longui temporis*.

La referencia mas antigua⁽¹⁾ que existe de la prescripción adquisitiva romana, es la contenida en la Ley de las XII Tablas (año 450 a.C. aproximadamente) con el nombre de usucapión, figura que ya se conocía antes de la creación de este cuerpo legislativo, y que sólo fué reconocida y recogida por él.

La usucapión era incluida por los juristas romanos dentro de los modos de adquisición de la propiedad, ya que a través de ella

se obtenía la propiedad civil por medio de la posesión continuada de una cosa ajena.

Mediante la usucapión un poseedor devenía propietario con el transcurso ininterrumpido de un año para los bienes muebles y de dos años para los inmuebles.

La usucapión se aplicó únicamente a cosas susceptibles de dominio quiritarario, es decir, proveniente del Derecho Civil previsto en las XII Tablas, y en favor de los ciudadanos romanos. Por extensión se aplicó al usufructo (derecho real a usar y disfrutar de una cosa ajena sin poder disponer de la cosa misma) y a las servidumbres (derecho real que el propietario de un predio vecino podía establecer para que un predio sirviente otorgara a otro, de manera permanente, la ventaja directa de un uso limitado). hasta que lo prohibió una Lex Scribonia del siglo I a. C. (2)

Como ya mencionamos, con esta usucapión sólo podían adquirir los ciudadanos romanos, y únicamente las cosas establecidas por el Derecho Civil de las XII tablas. Se excluía la usucapión de los fundos no itálicos y de las cosas que pertenecían a un extranjero, así como un extranjero no podía usucapir una cosa perteneciente a un romano; igualmente, quedaba excluida la usucapión de las cosas que habían sido objeto de hurto o de

invasión (hasta que volvieran a manos de su dueño), las enajenadas por una mujer sin la autorización de su tutor, los espacios que se dejaban antiguamente entre las fincas rústicas y el lugar de incineración. (3)

La utilidad de la institución fue haciéndose más grande, requiriéndose la evolución de su campo de aplicación.

Así, por la vía del Derecho Pretorio o Derecho Honorario (que a diferencia del Derecho Civil derivado de la Ley de las XII tablas, nació de la jurisdicción de los magistrados romanos, apareciendo derechos y obligaciones en forma de acciones, excepciones y de otros recursos procesales; arrancaba de las normas de Derecho Civil a las que completaba, restringía, extendía o ampliaba) (4) surgió la *praescriptio longui temporis*, aplicable principalmente a los fundos provinciales y útil a los peregrinos. Recibió el nombre de *exceptio* o *praescriptio* porque en su origen fue una excepción o remedio procesal para detener la reivindicación del propietario dentro del procedimiento que este último promovía para recuperar su propiedad. (5)

En virtud de la *praescriptio longui temporis*, un adquirente de buena fe, con justa causa, que había permanecido en la posesión diez o veinte años (según si el dueño estaba presente o por el contrario, si se encontraba ausente, principalmente por

vivir en otra provincia, y por lo tanto se encontraba en un estado de indefensión que hacía aumentar el plazo) podía detener la acción reivindicatoria tardía del verdadero dueño.

Como la *praescriptio longui temporis* sólo concedía la propiedad cuando la posesión reunía ciertos requisitos (buena fe, *justa causa*), fue necesario, y así lo hizo Constantino, entre los años 326 y 333 d.C., crear otra institución que confiriera al poseedor de largo tiempo una excepción contra el propietario. De tal suerte surge la *praescriptio longuissimi temporis* que no requería ni buena fe ni justo título en el poseedor.

Con Justiniano la regulación se complica, porque las diferencias entre usucapión y *praescriptio longui temporis* se han ido borrando, siguiendo la tendencia post-clásica de unificar regímenes. Ha desaparecido la distinción entre ciudadanos y no ciudadanos con Caracalla en el año 212 d.C., pues con la *Constitutio Antoniniana* extiende la ciudadanía romana a todo el imperio, y la de *fundos itálicos* (tierras dentro de Italia) y *fundos provinciales* (regiones conquistadas por los romanos fuera de Italia cuya propiedad pertenecía al Estado, pudiendo los particulares ser sólo poseedores) con Diocleciano a partir del siglo IV d.C. (por razones fiscales extiende el pago del tributo a Italia, convirtiéndola en una provincia mas y borrando cualquier distinción debido a que antes sólo las provincias

realizaban tal pago), lo que provoca la supresión de diferencias en su regulación, ya que en ambos se puede adquirir el derecho de propiedad.⁽⁶⁾ En el Codex Iustinianus o Código Justiniano del siglo VI d.C. (antología de leyes imperiales) ambas figuras se confunden en una sola: la prescripción.

Para su funcionamiento se requería la aptitud de las cosas, el justo título, la buena fe en el momento de la posesión, tiempo (tres años tratándose de bienes muebles, tres años para bienes inmuebles entre residentes en la misma provincia y veinte años entre los de provincias distintas). Además, no bastaba la simple detentación, sino que era necesaria la posesión jurídica, es decir, era indispensable que se tuviera materialmente la cosa, pero además que existiera el animus domini o intención de tener la cosa para sí. De tal suerte, quien tuviera la cosa en calidad de arrendatario, comodatario u otra análoga no era considerado mas que como un simple detentador, sin que hubiera la posibilidad de que operara la prescripción adquisitiva en su favor.⁽⁷⁾

Cabe mencionar que el Derecho Romano conoció también la figura de la "vetustas", que era una posesión de duración muy prolongada respecto a las servidumbres constituidas sin formalidad alguna pero consolidadas por el ejercicio pacífico continuado, frente a la cual no existía memoria o noticia de que haya habido alguien que tuviera derecho alguno sobre ellas.

Esta inmemorialidad constituyó un título extraordinario de legitimación del poseedor, a quien se exoneraba de aportar una prueba documental de su derecho. (8)

1.2. Derecho Germánico

Con la desintegración del Imperio Romano por las invasiones bárbaras, el territorio donde se había asentado se hallaba en manos de diversos reyes germánicos cuyos pueblos se regían jurídicamente por el orden legal de cada stirpe. No es posible negar la influencia que el Derecho Romano tuvo en estos sistemas, puesto que a la población de origen romano asentada en dichos territorios se le permitió seguir regulada por tal normativa. Así, aunque existieron distintos pueblos germánicos con diferentes regulaciones, se han conjuntado sistemáticamente para su estudio y análisis en lo que conocemos como Derecho Germánico.

Este sistema jurídico se funda en la idea de "inmemorialidad", que coincide a grandes rasgos con el concepto romano de "vetustas" y constituye como ella un título extraordinario de legitimación y una exoneración de la prueba documental del derecho. Esto significa, como ya mencionamos, que el ejercicio pacífico continuado de una cosa sin que existiera

conocimiento de un derecho anterior traía, como consecuencia, la titularidad sobre dicha cosa.

Para los germanos bastaba una presunción de título y el transcurso de un tiempo que fue bastante variable según las épocas, sin que para nada importase que el título fuese justo ni que la posesión fuese de buena fe.

Pese a que las legislaciones germánicas no deslindaron bien las relaciones de posesión y propiedad en virtud de su vida nómada, dispersión, carencia de uniformidad y la falta de un profundo, analítico y refinado sistema jurídico y, por lo tanto, no pudieron recoger inmediatamente la prescripción romana, ésta fue penetrando en varios países bárbaros como los visigodos y los borgoñones con ciertas modificaciones, por lo que la importancia de este Derecho fue la de continuar y transmitir directa e indirectamente la tradición jurídica romana.

1.3. Derecho Canónico

La importancia del examen de este Derecho se da por dos vertientes: por un lado, la influencia que sus principios han tenido sobre el espíritu de varios autores y el de los destinatarios del orden jurídico, lo que condujo a que cuando una

institución había sido admitida por este derecho adquiría por ese solo hecho autoridad moral , y por otra parte, porque hizo cambiar los puntos de vista con respecto al requisito de la buena fe, como exigencia de la recta conciencia del usucapiente respecto a su posesión.(9)

En realidad, no puede hablarse de una doctrina orgánica sobre la prescripción adquisitiva en el Derecho Canónico, sino de ciertas alusiones y regulaciones esparcidas en varios fragmentos provenientes de las fuentes jurídicas de este ordenamiento.

Justiniano, mediante leyes imperiales, extendió el plazo hasta cuarenta años para que procediera la prescripción adquisitiva siempre que se tratara de bienes que servían a fines piadosos; concedió luego los mismos privilegios a la iglesia católica de occidente, privilegios que fueron invocados por la iglesia romana en la época del papa Juan VIII.

En lo que se refiere a la buena fe, el Derecho Canónico no fue muy exigente en sus comienzos ya que debido a los diversos cismas que atravesó la Iglesia no se ocupó de regular la institución de la prescripción adquisitiva, pero en las Decretales de Gregorio IX se estableció que el poseedor de mala fe no podía prescribir la cosa poseída, que la iglesia podía prescribir a su favor, y que en la prescripción contra ella la

iglesia gozaba de ciertos privilegios. Se concedía siempre al propietario la facultad de plantear la excepción de mala fe cuando era notoria.

Después del Concilio IV de Letrán en el año 1215, se estableció que la buena fe debía durar todo el plazo necesario para la prescripción, de tal suerte que en todo ese tiempo el que ha de prescribir crea que la cosa le pertenece. Así, el Decreto del Canon 41 del Concilio de Letrán señala: "Puesto que todo lo que no procede de la fe es pecado, en juicio sinodal definimos que ninguna prescripción canónica ni civil tenga fuerza sin buena fe, ya que debe ser derogada toda ley o costumbre que no pueda observarse sin pecado mortal. Por tanto, es menester que el que prescribe no tengan en ninguna parte del tiempo, conciencia de cosa ajena". (10)

Actualmente, la legislación canónica admite la usucapión respecto de bienes eclesiásticos siempre que vaya acompañada de buena fe durante todo el tiempo que dure la posesión, aunque el lapso es mas largo que el que establece el Derecho Civil. Si existe mala fe, de acuerdo con el canon 2346, los usurpadores de bienes eclesiásticos son excomulgados. (11)

Consideramos que la noción de buena fe que contempla el Derecho Canónico, es uno de los aspectos que el Derecho Civil

debería tomar en cuenta para enriquecer la regulación que al respecto ha hecho, evitando que situaciones adversas a la justicia y equidad se premien.

1.4. Derecho Español

Los Fueros Municipales españoles (derecho local consuetudinario que se practicaba en los diversos reinos de la península ibérica durante la Alta Edad Media puesto por escrito y con la sanción del rey o señor feudal) admitieron la prescripción adquisitiva con términos breves - oscilaba de uno a seis años según las épocas y provincias -, influencia predominantemente germánica la cual, por la vida nómada, era contraria a las posesiones por largo tiempo permitiendo la usucapión sobre la base de lapsos muy cortos, que fue atenuada después con la recepción definitiva del Derecho Romano.⁽¹²⁾

El Fuero Viejo de Castilla (recopilación privada de derecho nobiliario de mediados del siglo XIII en la que se intentó reunir las disposiciones generales de Castilla) distinguió entre la prescripción de la posesión, admitiendo el plazo común germano del año y día siempre que se poseyera con conocimiento del dueño y en virtud de título traslativo de dominio, y la prescripción de

la propiedad, pero distinguía según se tratase de bienes de la nobleza y de bienes que no tuvieran ese carácter.

El Fuero Real de Castilla (recopilación hecha entre 1252 y 1255 bajo el reinado de Alfonso X el sabio, con el propósito de ir logrando la unificación legislativa en Castilla) admitió también la prescripción de año y día. Eran excepciones a ella la de los bienes pertenecientes a los menores, locos, presos y desterrados del rey o de la iglesia, puesto que para la adquisición por prescripción de estos se requerían treinta años a partir de que se empezó a poseer el bien.

Las Partidas se ajustaron a la pauta romana, distinguiendo la posesión y la propiedad, reservando el término de año y día para la primera, y distinguiendo para la segunda entre una prescripción ordinaria, que exigía los cuatro clásicos requisitos de cosa apropiable, justo título, buena fe y tiempo, y una prescripción extraordinaria, que se daba por el mero transcurso del término de treinta años contados a partir de que inició la posesión, reputando como no prescriptibles las cosas pertenecientes al hijo de familia mientras se encontrare bajo la patria potestad y los bienes dotales mientras el matrimonio no se disolviera.⁽¹³⁾ Fue prohibida también la usucapión de cosas robadas, ya que las ideas de dominio y dueño se reputaban

inseparables: donde quiera que el dominio se hallara, conservaba el dueño el derecho y la potestad de reivindicarle. (14)

Esta regulación, pero con ciertas modificaciones, con el intermedio de las Leyes del Toro y la Novísima Recopilación, que constituyen compilaciones de la antigua normatividad española adecuadas con algunas reformas, constituyó el precedente inmediato de la regulación actual de la materia en el Derecho Español, adoptando nuestro Derecho la mayor parte de sus indicaciones.

1.5. Derecho Mexicano

Los antecedentes a los que nos hemos referido en los apartados anteriores son los que han repercutido en los Códigos Civiles mexicanos de 1870, 1884 y el vigente de 1928, ya sea directamente o indirectamente a través de otras fuentes como son el Proyecto Sierra, el Código Civil del Imperio, el Proyecto de Florencio García Goyena, el Código Francés. (15)

Debido a la conquista española, y en razón de lo períodos de crisis que atravesó México después de su independencia, empezaron a regir en nuestro país en forma principal las leyes españolas, y

en materia civil, preponderantemente, las Partidas, a través de las distintas recopilaciones que de ellas se hicieron.

Posteriormente, al iniciarse en nuestro país las labores de codificación, a partir de 1857, se utilizan como fuentes el Código Napoleónico, las Partidas y otras leyes españolas, por conducto del proyecto de Código Civil de Florencio García Goyena.

En los Códigos Civiles mexicanos de 1870 y 1884 se establecían como requisitos de la posesión para que operara la prescripción adquisitiva: que estuviera fundada en justo título (que fuese suficiente para adquirir el dominio, o al menos, que el poseedor así lo estimase fundadamente), de buena fe, pacífica, continua y pública. Sólo podían ser objeto de prescripción las cosas, derechos y obligaciones que estuvieran en el comercio.

Los bienes inmuebles prescribían con buena fe en veinte años, y con mala fe en treinta años contados a partir de que comenzaba la posesión.

El usurpador o despojante no se convertía en propietario, pues se requería justo título y éstos no lo tenían. Aunque se permitía adquirir existiendo mala fe, esta no llegaba hasta la ausencia de justo título, sino sólo al conocimiento de los vicios

de dicho título. Así, los que no tenían un justo título no podían adquirir por medio de la prescripción. (16)

En los próximos capítulos analizaremos detenidamente los aspectos legales de la institución en el Derecho Positivo Mexicano.

NOTAS INFORMATIVAS

- (1) Cestau, Saúl D., "De la Prescripción", Revista de la Asociación de Escribanos de Uruguay, vol. 71, núms. 1-6, (1985) p. 18.
- (2) Díez-Picazo Ponce de León, Luis, "En Torno al Concepto de la Prescripción", Anuario de Derecho Civil, tomo XVI, fasc. V, (1963) p. 971.
- (3) D'Ors, Alvaro, Derecho Privado Romano (España: Ediciones Universidad de Navarra, 5ta. ed., 1983) pp. 231, 232.
- (4) Kunkel, W., Historia del Derecho Romano (España: Editorial Ariel, 8va. ed., 1982) pp. 104, 105.
- (5) Castán Tobeñas, José, Derecho Civil Español Común y Foral tomo II, vol. I, (España: Instituto Editorial Reus, 1964) p. 265.
- (6) D'Ors, Alvaro, op. cit., p. 191.
- (7) Puig Peña, Federico, Compendio de Derecho Civil Español II, (España: Edit. Pirámide, 3ra. ed., 1976) p. 224.
- (8) Díez-Picazo Ponce de León, Luis, op. cit., p. 972.
- (9) Cestau, Saúl D., op. cit., p. 20.
- (10) Ibid., p. 21.
- (11) De Ibarrola, Antonio, Cosas y Sucesiones (México: Edit. Porrúa, 5ta. ed., 1981) p. 505.
- (12) Castán Tobeñas, José, op. cit., p. 266.

- (13) Puig Peña, Federico, op. cit. , p. 225.
- (14) Navarro Amandi, Mario, Código Civil de España II, (España: Juan Vidal Editor, 1880) p.615.
- (15) Batiza, Rodolfo, Las Fuentes del Código Civil de 1928 (México: Edit. Porrúa, 1979) pp. 112-113.
- (16) Aguilar Carvajal, Leopoldo, Segundo Curso de Derecho Civil (México. Edit. Porrúa, 4ta. ed., 1980) pp. 252-254.

C A P I T U L O I I

LOS BIENES MUEBLES

Y

LOS BIENES INMUEBLES

Puesto que el análisis que vamos a llevar a cabo a lo largo de este trabajo se refiere a la prescripción adquisitiva de los bienes inmuebles, consideramos necesario dedicar este capítulo a lo que ha entendido la doctrina y la legislación con dicho concepto de bienes inmuebles, sus matices, su distinción con los bienes muebles y la importancia de su comprensión en vías a su repercusión en la institución de la prescripción adquisitiva.

2.1. Connotación Jurídica de Bien

En el campo jurídico, doctrinaria y legalmente, se han equiparado los términos "bien" y "cosa". Verbigracia, el Libro II del Código Civil del Distrito Federal se denomina "De los Bienes", pero los artículos de este título se refieren a los bienes con la palabra "cosas".

En el Derecho Romano la palabra "res" tenía un sentido igualmente amplio al que corresponde a la palabra cosa en la época actual. Comprendía todo lo que puede procurar a las personas alguna utilidad, estudiándose las cosas sólo en su relación con las personas, desde el punto de vista de los beneficios que les pueden prestar.⁽¹⁾ Se consideraba que el conjunto de cosas que pertenecen a una persona constituyen sus "bienes" (bona). De esta forma, las cosas (res) son bienes en cuanto son susceptibles de una pertenencia personal. ⁽²⁾

Aunque diversos autores han definido lo que debe entenderse jurídicamente como bien o cosa, nosotros adoptaremos, por estimarlo conveniente y suficiente para nuestros fines, el concepto que esboza el Licenciado Ernesto Gutiérrez y González, a saber: "Cosa es toda realidad corpórea o incorpórea susceptible de entrar en una relación de derecho a modo de objeto o materia de la misma, que le sea útil, tenga individualidad propia y sea sometible a un titular".(3)

Jurídicamente, las únicas cosas relevantes son aquellas, ya sea materiales o inmateriales, susceptibles de entrar en una relación de propiedad, satisfaciendo una necesidad humana.

2.2. Clasificación de los Bienes

Debido a la necesidad de contar con un orden que permita el estudio científico de lo bienes, y puesto que de ellos se deducen las reglas de otras figuras normativas, se han clasificado en diversas categorías de acuerdo con sus cualidades físicas o jurídicas, sus relaciones entre ellos, sus titulares, su generalidad etc.

Tanto los autores de obras jurídicas como las diversas legislaciones existentes tales como la francesa, la española, la

mexicana etc., han creado y adoptado distintas clasificaciones de los bienes. (4)

De tal suerte, tenemos:

I. Por sus cualidades físicas o jurídicas pueden distinguirse en varias categorías:

1. Por su naturaleza esencial existen.-

A. Bienes corporales, que pueden captarse por medio de los sentidos. Ej. una casa.

B. Bienes incorporeales, que se captan sólo con la imaginación pues escapan al conocimiento a través de los sentidos. Ej. el derecho de autor.

2. Por su determinación.-

A. Específicos, que se designan por sus caracteres individuales, resultando indubitablemente considerados. Ej. este cuaderno.

B. Genéricos, que se expresan por las características comunes a todas las demás que le son iguales. Ej. una tonelada de algodón.

3. Por su posibilidad de substitución.-

A. Fungibles, se pueden substituir por otras al momento de hacerse un pago. Ej. dinero.

B. No fungibles, no pueden substituirse por otras al

hacerse el pago. Ej. un determinado cuadro de un autor específico.

4. Por su posibilidad de uso repetido.-

A. Consumibles, al primer uso que de ellas se hace, se transforman de manera substancial, o se pierden jurídicamente. Ej. comida.

B. Gradualmente consumibles, sólo con un uso reiterado se van desgastando. Ej. una goma de borrar.

C. No consumibles, se pueden usar reiteradamente sin que se perciba su desgaste. Ej. la tierra.

5. Por su posibilidad de fraccionamiento.-

A. Divisibles, son susceptibles de fraccionarse sin que el valor económico de la suma de sus partes, sea inferior al todo. Ej. un terreno.

B. Indivisibles, aquellas cuyo valor económico total sólo existe mientras constituye una unidad. Ej. una escultura famosa.

6. Por su existencia en el tiempo.-

A. Presentes, existen al momento de constituirse respecto de ellas una relación jurídica. Ej. una casa construida.

B. Futuros, no existen al momento de constituirse respecto de ellas una relación jurídica. Ej. una casa que va a construirse.

7. Por su existencia en el espacio y posibilidad de desplazamiento.-

A. Muebles.

B. Inmuebles.

II. Por las relaciones de conexión que guardan unos con otros se dividen de la siguiente manera:

1. Por su constitución y contenido.-

A. Singulares, constituyen una unidad física, con existencia real en la naturaleza, y que aparecen como un todo. Ej. un caballo.

B. Compuestos, se forman por una agrupación de bienes singulares, a los que se les da un nombre común, y las partes pueden o no perder su individualidad física. Ej. un rebaño.

2. Por la jerarquía con que entran en la relación de Derecho.-

A. Principales, aprovechables por sí solos, sin necesidad de otros bienes. Ej. una vaca.

B. Accesorios, se presentan como parte integrante de otro bien, o está destinado al servicio de otro. Ej. el volante de un carro.

III. Por la relación de pertenencia o apropiación, pueden ser:

1. Por la susceptibilidad de apropiación.-

A. No apropiables, no pueden entrar en una relación ju-

rídica entre particulares a modo de objeto de la misma. Ej. el aire.

B. Apropiables, pueden entrar en una relación jurídica entre particulares como objeto de la misma. Ej. un carro.

2. Por su posibilidad de comerciabilidad.-

A. Comerciables, se encuentran reducidos a propiedad privada, y pueden formar parte de cualquier relación jurídica como objeto de la misma. Ej. un terreno.

B. No comerciables, por ley o por su naturaleza no pueden ser objeto de propiedad particular. Ej. bien del dominio público.

3. Por su carácter de pertenencia.-

A. Bienes de los particulares, sujetos a propiedad privada o susceptibles de estarlo.

B. Bienes públicos, pertenecientes al Estado. Ej. el suelo del mar territorial.

Nosotros nos ocuparemos solamente de aquella clasificación, aceptada por los juristas y por nuestro Derecho Civil (artículos 752 y 757 del Código Civil del Distrito Federal), que atiende a su existencia en el espacio y a su posibilidad de desplazamiento, es decir, aquella que divide a los bienes en muebles e inmuebles.

2.3. Los Bienes Muebles y los Bienes Inmuebles

Primitivamente, las nociones de bienes muebles y de bienes inmuebles, se identificaban con un elemento material. Actualmente, debido a los avances técnicos y científicos que se han hecho, la distinción entre ambos tipos comprende todos los bienes, tanto corpóreos como incorpóreos, puesto que existen muchos elementos de riqueza que integran el patrimonio y que son inmateriales, por lo tanto, es necesario catalogarlos como bienes puesto que su importancia iguala y aun supera a la de los bienes corpóreos. (5)

Desde el punto de vista natural de las características físicas de una cosa, la diferencia habida entre un bien mueble y un bien inmueble depende de la posibilidad o imposibilidad para trasladarse por sí mismo o por fuerza ajena de un lugar a otro.

Así, en principio, serán bienes muebles aquellos que por fuerza propia o los que por efectos de una fuerza exterior pueden ser trasladados de un lugar a otro sin que se deterioren por ese traslado y, en otro sentido, serán bienes inmuebles los que tienen una situación fija.

Decimos que en principio damos la noción anterior de lo que entendemos por bienes muebles y por bienes inmuebles, puesto que es la que deviene de las características inherentes a las cosas.

Sin embargo, en el campo jurídico, además de la divergencia que se deriva de la naturaleza esencial de los bienes, se admiten categorías, que a continuación explicaremos, de cosas inmuebles y cosas muebles en atención a aspectos ajenos y aun contrarios a la misma naturaleza de ellas. (6)

Los bienes inmuebles se pueden clasificar entonces, siguiendo la doctrina romana y mas recientemente, la civilista francesa: (7)

a) Por su naturaleza.

En este caso, el único bien inmueble sería realmente el suelo, pero atendiendo a la facultad de adhesión que las cosas tengan a dicho suelo, los inmuebles por naturaleza serían:

- Por incorporación natural al suelo, o sea, sin necesidad de una intervención directa del ser humano. Ejemplo.- árboles, plantas, etc.

- Por incorporación artificial al suelo, es decir, a través de la actividad humana. Ejemplo.- casas, edificios, etc.

En el Derecho Romano se hacían una serie de distinciones respecto de estos bienes inmuebles: fundus era la palabra genérica para todo inmueble; praedium se decía de un espacio de

terreno (edificio o no) que constituía una unidad, y locus, de una parte del mismo. Villa se decía de la parte edificada de una finca rústica y ager, de la parte sin edificar; aedes era el término general para una casa, y la casa de varios pisos para viviendas se llamaba insula; area era la parte sin edificar de un predio urbano. El terreno era el solum (suelo), y se llamaba superficies vultus (lo edificado o plantado), pero también a lo sembrado o unido inseparablemente al suelo de cualquier otro modo. (8)

b) Por su destino

En esta hipótesis tenemos a los bienes muebles por naturaleza que su propietario, quien a su vez lo es simultáneamente de un bien inmueble por naturaleza, incorpora en forma material a este último, o lo afecta en virtud de una relación de destino agrícola, industrial, o para otros usos, siendo reconocido ese destino por ley. Ejemplo.- los muebles de una casa.

c) Por su objeto.

Son los Derechos reales (poder jurídico que se ejerce, directa e inmediatamente sobre una cosa para obtener de ella el grado de aprovechamiento que autoriza el título legal, siendo oponible erga omnes) que recaen sobre bienes inmuebles. Son

derechos incorpóreos que se consideran inmuebles. Ejemplo.- el derecho real de propiedad sobre una casa.

d) Por disposición de la ley.

Aquellos a los que la legislación positiva de cada sistema jurídico les confiere ese carácter, no pudiendo encuadrarse en cualquiera de las tres distinciones anteriores.

El Código Civil considera dos casos de este tipo de inmuebles en el artículo 750 fracciones XI y XII: a) los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa, y b) el material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Refiriéndonos ahora a los bienes muebles, estos se catalogan de la siguiente manera:

a) Por su naturaleza, es decir, que puedan trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos o por efecto de una fuerza exterior. Ejemplo.- embarcaciones.

b) Por su objeto, a saber, los derechos reales que recaen sobre bienes muebles. Aquí tenemos un derecho incorpóreo que se

considera mueble. Ejemplo.- Derecho real de propiedad sobre un libro.

c) Por disposición de la ley.

d) Por anticipación, de acuerdo con la doctrina francesa, cuando un inmueble por naturaleza que con el tiempo y en forma espontánea o por actividad humana se convertirá en mueble, pero que por consideraciones de tipo económico, en forma anticipada, la ley lo estima mueble. Ejemplo.- los frutos pendientes de los árboles.

2.4. Importancia de la Clasificación de los Bienes Muebles y los Bienes Inmuebles

Esta clasificación es la mas antigua y una de las mas importantes porque influye en la regulación de varios temas jurídicos, entre los que destacan la forma que debe utilizarse para enajenar las cosas, la capacidad de las personas (el menor de edad requiere de autorización judicial para enajenar sus bienes inmuebles), la facultad de administrar bienes ajenos, contratos que solamente pueden recaer en una u otra clase de bienes (el contrato de prenda sólo recae sobre bienes muebles).

Sin embargo, el que nos interesa ahora - y el que estudiaremos en el capítulo cuarto -, es el que se refiere a su utilidad en cuanto a la posesión y a la prescripción adquisitiva.

Es necesario determinar si la posesión, para que opere la prescripción, recae en un bien mueble o en un bien inmueble, ya que en cada caso varía el tiempo que marca el Código Civil, en los artículos 1152 y 1153, para que el poseedor pueda convertirse en propietario de la cosa poseída.(9)

Tradicionalmente siempre han sido mas largos los plazos para usucapir los bienes inmuebles por dos razones, la primera es que anteriormente se consideró que los bienes inmuebles eran mas valiosos que los muebles, por lo que era justo evitar que en un término breve pudiera perderlos su propietario. En segundo lugar, es mas difícil poder darse cuenta de que se puede perder un bien inmueble por usucapión, por lo que se otorga al interesado mayor tiempo para oponer su defensa.

NOTAS INFORMATIVAS

- (1) Petit, Eugene, Derecho Romano (México: Edit. Porrúa, 2da. ed., 1985) p. 165.
- (2) D'Ors, Alvaro, Derecho Privado Romano (España: Ediciones Universidad de Navarra, 5ta. ed., 1983) p. 179.
- (3) Gutiérrez y González, Ernesto, El Patrimonio (México: Edit. Cajica, 2da. ed., 1982) p. 48.
- (4) Para contar con una visión mas detallada de las distintas clasificaciones que se han hecho de los bienes, recomendamos consultar a:
Aguilar Carvajal, Leopoldo, Segundo Curso de Derecho Civil (México: Edit. Porrúa, 2da. ed., 1967), pp. 58-94.
Gutiérrez y González, Ernesto, op. cit., pp. 52-148.
- (5) Bonnacase, Julián, Elementos de Derecho Civil I, (México: Edit. José María Cajica, 1945), pp. 629, 630.
- (6) Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano III, (México: Edit. Porrúa, 6ta. ed., 1985), p. 273.
- (7) Gutiérrez y González, Ernesto, op. cit., pp. 85-108.
- (8) D'Ors, Alvaro, op. cit., p. 184.
- (9) Ibid., p. 78.

C A P I T U L O I I I

ASPECTOS GENERALES
DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA
EN EL DERECHO CIVIL

3.1. Prescripción Adquisitiva y Prescripción Extintiva

Como señalamos en el capítulo primero al hablar de los antecedentes históricos de la prescripción adquisitiva, en Roma se conocían las llamadas usucapión, praescriptio longui temporis y praescriptio longuissimi temporis, como formas para que un poseedor se convirtiera en propietario de un bien.

Pero, además, existía otra figura llamada praescriptio o exceptio temporis, que derivaba de las acciones introducidas por el pretor (magistrado romano que tenía la facultad jurisdiccional, es decir, decir y aplicar el derecho al caso concreto) , cuya característica era la de ser temporales (en contraposición con la perpetuidad de las acciones civiles), de tal manera que cuando una de estas acciones se promovía después de transcurrido el plazo prefijado, el demandado podía oponer a la acción tardía la exceptio temporis, que consistía en una excepción, defensa o remedio procesal que interponía el demandado para neutralizar la hipótesis presentada por el demandante.(1)

Debido a esta similitud entre los nombres usados para las distintas figuras, los glosadores de la Edad Media (juristas medievales que se dedicaron a explicar el Corpus Iuris Civilis, título por título y frase por frase) al estudiar el Derecho Romano, confundieron las diversas instituciones que se reglamentaban, considerando con el nombre de prescripción tanto a

la usucapión como a la propiamente llamada prescripción extintiva. Esta confusión ha perdurado hasta la actualidad. (2)

De tal manera, con excepción de algunos códigos civiles como el alemán de 1896 y el suizo de 1911, los demás (incluyendo el nuestro) tratan, como si fueran una misma institución la usucapión o prescripción adquisitiva y la prescripción extintiva o negativa.

Ambas instituciones son distintas, aunque poseen como rasgo común el tiempo.

La usucapión o prescripción adquisitiva constituye el modo de adquirir el dominio y otros derechos reales como las servidumbres, mientras que la prescripción negativa o extintiva conforma el modo de extinguir las acciones nacidas por razón de las obligaciones.

Las diferencias entre ellas son:

- La prescripción adquisitiva, como ya señalamos, es un modo de adquirir un derecho real, mientras que la prescripción negativa es una causa de extinción de las obligaciones.

- La prescripción adquisitiva se refiere exclusivamente a los derechos reales, y la prescripción extintiva afecta a todo tipo de derechos, tanto reales como personales.

- La prescripción adquisitiva requiere una conducta positiva del beneficiado (una continuada e ininterrumpida posesión de la cosa), por su parte, la prescripción extintiva funciona en vista, únicamente, de la inactividad del titular del derecho, es la simple conducta omisiva.

3.2. Terminología

El propósito de nuestro estudio es hacer un análisis de la llamada prescripción adquisitiva o usucapión (usu.-adquirir por el uso y capere.- coger), por lo que dejaremos de lado a la prescripción negativa o extintiva.

Nosotros utilizaremos el término "prescripción adquisitiva", puesto que de esta manera es regulada por nuestro Derecho Positivo.

Sin embargo, no queremos dejar de hacer hincapié en que, de acuerdo con una correcta técnica legislativa, deberían ser reguladas en el Código Civil del Distrito Federal en forma

separada, ya que al tratar de incluir en las mismas normas dos figuras diferentes, se hace necesario hacer una labor interpretativa adicional para aplicarlas adecuadamente.

3.3. Definición

Podemos definir a la prescripción adquisitiva como un modo de adquirir la propiedad de las cosas ajenas existentes dentro del comercio, por haberlas poseído durante cierto tiempo, reuniendo los requisitos legales establecidos por el Derecho Positivo, de acuerdo con las doctrinas romana y francesa principalmente. (3)

O como señala el Licenciado Ernesto Gutiérrez y González: "es una forma de adquirir derechos reales mediante la posesión de las cosas en que recaen en una forma pacífica, continua, pública y con la apariencia del título que se dice tener, a nombre propio, y por todo el tiempo que fija la ley". (4)

El artículo 135 del Código Civil del Distrito Federal, la conceptúa como un medio de adquirir bienes mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

3.4. Clasificación

Doctrinariamente, se han establecido diversas clasificaciones de la prescripción adquisitiva, como son:

* - Prescripción adquisitiva ordinaria, basada en la existencia de la buena fe por parte del prescribiente, es decir, en la creencia de éste de la idoneidad del título por el que posee.

- Prescripción adquisitiva extraordinaria, establecida por la ley para quien posee de mala fe o conocimiento del prescribiente de los vicios o falta de idoneidad del título por el cual posee.

* - Prescripción adquisitiva de bienes inmuebles.

* - Prescripción del derecho real de propiedad.

- Prescripción de los demás derechos reales.(5)

3.5. Naturaleza Jurídica

La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad de un bien, así lo han considerado el Derecho Romano desde la época de la Ley de las XII Tablas en el año 430 a. C.,

la mayoría de los autores y las legislaciones (artículo 1135 del Código Civil del Distrito Federal).

Aunque doctrinarios como Aubry y Rau, Mourtón y Cambaceres han señalado que en realidad se trata de un modo de consolidar (confirmación de un derecho que legalmente se presumía existente), en razón al carácter retroactivo que se asigna a los efectos de la prescripción adquisitiva, es posible rebatir esto aduciendo que dicha prescripción no es un modo de adquirir la propiedad que resulta de un solo acto, sino que supone varios actos continuados, y sería absurdo admitir el derecho del prescribiente, declarando nulo todo el estado anterior que lo habría producido. (6)

Este modo de adquirir tiene por lo general un fundamento de Derecho Civil, desarrollado por las doctrinas civilistas y regulado por el código civil; sin embargo, también es un concepto usado en el Derecho Administrativo en diversas leyes, como la Ley General de Bienes Nacionales.

Se discute si se trata de un modo originario o derivado de adquirir la propiedad.

Los que afirman que se trata de un modo originario, argumentan que aunque el bien tenía un dueño, el prescribiente no lo adquiere por un acto voluntario de ese dueño. (7)

Por su parte, los que están a favor de la opinión que la reputa un modo de adquirir derivado, indican que los gravámenes reales como son hipotecas, servidumbres o usufructos, que puedan afectar al bien que se adquirió por prescripción adquisitiva, lo siguen gravando, es decir, no confiere una propiedad nueva y distinta al poseedor, sino una propiedad condicionada por los actos jurídicos ocurridos con anterioridad a la fecha de adquisición.(8)

3.6. Elementos

Siguiendo al Licenciado Luis Muñoz(9), afirmamos que los elementos de la prescripción adquisitiva son:

- ELEMENTOS PERSONALES.-

* Prescribiente. Es la persona que adquiere la propiedad de una cosa por medio de la prescripción adquisitiva.

Requiere contar con la capacidad de adquirir de las personas físicas o morales, según sea el caso. (art. 1138 del Código Civil).

Los menores de edad y demás incapacitados pueden hacerlo a través de sus legítimos

representantes (artículo 1138 del Código Civil del Distrito Federal).

Existen situaciones en que, a pesar de que una persona posea la capacidad para prescribir, no puede hacerlo por estar unida por una relación jurídica al dueño de la cosa. En nuestro Derecho, el artículo 1144 del Código Civil del Distrito Federal establece que si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores. De igual manera, el artículo 1167 agrega que la prescripción positiva no puede comenzar ni correr entre ascendientes y descendientes durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley; entre los consortes; entre los incapacitados y sus tutores (cargo que la ley impone a las personas jurídicamente capaces para la protección y defensa de los menores de edad o incapacitados) o curadores (vigilantes del tutor para la protección permanente del pupilo), mientras dura la tutela).

* Dueño de la cosa prescrita. No necesita tener ninguna capacidad determinada para ser el sujeto pasivo de la prescripción adquisitiva. Es suficiente con que sea el propietario de la cosa.

No obstante, se han regulado ciertos casos en los que se restringe esta situación.

El artículo 1166 declara que la prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes. Tampoco, según el artículo 1167, podrá comenzar ni correr contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentran en servicio público, ni contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra tanto fuera como dentro del Distrito Federal.

- ELEMENTOS REALES.-

- * La cosa que prescribe. De acuerdo con el artículo 1137 s^o lo pueden prescribir los bienes que están en el comercio, salvo las excepciones señaladas expresamente por la legislación, como son los bienes del dominio público y privado del Estado (Ley General de Bienes Nacionales).

- ELEMENTOS FORMALES.-

- * El hecho de la posesión. Además de ser un elemento formal, constituye el requisito esencial para que pueda producirse la prescripción adquisitiva. Es el hecho de que alguien tenga una cosa con la intención de llegar a ser propietario de ella.
- * El transcurso del tiempo. En muchas instituciones jurídicas, el factor temporal juega un papel preponderante para la producción de efectos legales. Es la prescripción adquisitiva una de estas hipótesis, puesto que la conjunción del hecho de la posesión con el transcurso del tiempo fijado por la legislación positiva es la que ocasiona la adquisición de la propiedad de una cosa por parte del prescri-

biente.

Aquí sólo mencionamos estos elementos puesto que, para efectos de nuestro estudio, en el capítulo posterior serán objeto de un análisis detallado.

3.7. Diferencia entre la Prescripción Adquisitiva y la Ocupación

Es oportuno realizar un examen comparando a la prescripción adquisitiva con la ocupación, ya que ocasionalmente se han confundido, porque presentan algunas semejanzas. (10)

La ocupación es un medio originario (porque el objeto del derecho no ha sido propiedad de alguna persona con anterioridad, a diferencia de los modos derivados) de adquirir la propiedad de una cosa que no pertenece a nadie, por la posesión de ella, efectuada con la intención de volverse propietario. (11)

La posesión y la ocupación coinciden en las siguientes características:

- Ambas requieren la tenencia material de una cosa.

- Ambas hacen adquirir la propiedad de la cosa al que la ocupa o la prescribe.

Sin embargo, para evitar confundirlas, debemos tomar en cuenta sus notables diferencias:

- En la ocupación, la cosa nunca debe haber tenido dueño, mientras que tratándose de la prescripción adquisitiva la cosa necesariamente debe tener un dueño (pues se trata de un modo derivado de adquirir la propiedad), y estar en poder de otra persona que no es el dueño sino que es el poseedor.

- En la ocupación, con el solo apoderamiento jurídico de la cosa se adquiere la propiedad, pero en la prescripción adquisitiva se precisa haber transcurrido un determinado plazo que fija la ley, para que la posesión que ya se tiene de la cosa, se pueda convertir en un derecho real de propiedad.

NOTAS INFORMATIVAS

- (1) Díez-Picazo Ponce de León, Luis, "En Torno al Concepto de la Prescripción", Anuario de Derecho Civil tomo XVI, fasc. V (1963) p. 972.
- (2) Gomís Soler, José, Elementos de Derecho Civil II, (México: Edit. Porrúa, 1943) p. 233.
- (3) Alessandri Rodríguez, Arturo, Curso de Derecho Civil II, (Chile: Edit. Nascimento, 1940) p. 390.
- (4) Gutiérrez y González, Ernesto, El Patrimonio (México: Edit. Cajica, 2da. ed., 1982) p. 487.
- (5) Para establecer si puede existir la prescripción de otros derechos reales distintos al de propiedad, sería necesario un estudio especial y exhaustivo, ya que existen opiniones y argumentos diversos al respecto.
- (6) Cestau, Saúl D., "De la Prescripción", Revista de la Asociación de Escribanos de Uruguay vol. 71, núms. 1-6 (1985) p. 26.
- (7) Alessandri Rodríguez, Arturo, op. cit., p. 390.
- (8) Cestau, Saúl D., op. cit., p. 27.
- (9) Muñoz, Luis, Derecho Civil Mexicano II, (México: Edit. Modelo, 1971) p. 170.
- (10) Gutiérrez y González, Ernesto, op. cit., pp. 116-117.
- (11) Aguilar Carvajal, Leopoldo, Segundo Curso de Derecho Civil (México: Edit. Porrúa, 4ta. ed., 1980) p.124.

C A P I T U L O I V

REQUISITOS Y CONDICIONES
DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA
SEGUN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

Al hacer referencia a los elementos formales de la prescripción adquisitiva: el hecho de la posesión y el transcurso del tiempo, indicamos que serían estudiados detalladamente en este capítulo. Esto, en virtud de que los requisitos y las características que deben reunir dichos elementos conforman uno de los aspectos mas importantes que nos van a servir de base para analizar críticamente la institución de la prescripción adquisitiva.

4.1. La Posesión Necesaria para que Opere la Prescripción Adquisitiva

Etimológicamente, la palabra "posesión" proviene de la voz latina possessio, que deriva del verbo possidere, que a su vez se compone de sedere y del prefijo pos o posse, que equivale a poder como facultad de sentarse o fijarse en un lugar determinado. (1)

Se define la posesión como una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa, para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini, como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno. (2)

El propietario o titular de cualquier otro derecho real tiene sobre una cosa un poder jurídico, es decir, prerrogativas reconocidas por el Derecho. Ese poder existe con independencia de su ejercicio por el propietario, quien puede, de hecho, no ejercer ningún dominio, ningún influjo material sobre la cosa. No por ello, deja de tener sobre la misma dicho poder jurídico.

Por otra parte, puede darse la hipótesis de que exista una persona que, a falta de tal poder jurídico, ejerza sobre una cosa un poder de hecho, que se traduce en actos materiales de aprehensión o de disposición. Aun no teniendo derecho alguno, esa persona se conduce como lo haría un propietario.

Tenemos, de tal manera, dos situaciones distintas: el poder de derecho sobre una cosa y el poder de hecho. Normalmente, la persona que tiene el poder de derecho es la que ejerce el poder de hecho: el propietario de la cosa es el que tiene el dominio de la misma. Pero puede ocurrir de manera distinta.

La posesión es el poder de hecho. La propiedad y los otros derechos reales conforman el poder de derecho. Para determinar quién es el poseedor, se examina la situación de hecho, sin indagar si esa situación de hecho corresponde a una situación de derecho, es decir, si el poseedor es propietario o titular de otro derecho real. (3)

De acuerdo con el artículo 790 del Código Civil del Distrito Federal, el poseedor de una cosa es el que ejerce sobre ella un poder de hecho.

El artículo 1151 del Código Civil señala los requisitos que debe reunir la posesión necesaria para prescribir:

- En concepto de propietario.
- Pacífica.
- Continua.
- Pública.

4.2. La Posesión en Calidad de Propietario

En esta hipótesis se admiten tres formas, de acuerdo con las tendencias seguidas por el Código Civil alemán y el Código Civil suizo, y que fueron adoptadas por la comisión redactora del Código Civil de 1928:

- * Poseer con título objetivamente válido.
- * Poseer con título subjetivamente válido (creencia fundada respecto a la validez del título).
- * Poseer sin título pero con animus domini. Es el caso de la posesión obtenida por virtud de un acto ilícito. No se

tiene título, pero sí la intención de apropiarse de la cosa, como ocurre con la posesión del ladrón y la del usurpador.

El Código Civil de 1884 no hablaba de posesión en concepto de propietario, sino de la existencia de un justo título (ya sea objetiva o subjetivamente). Por lo tanto, en el caso de que no existiera este justo título, no se reconocía que existiera una posesión apta para prescribir.

Se distingue entre posesión originaria (la del que es dueño o pretende ser dueño) y posesión derivada (la del que no es dueño ni pretende adquirir la propiedad).

Es precisamente la posesión originaria la que es susceptible de producir el efecto de adquirir la propiedad mediante la institución de la prescripción adquisitiva.

4.3. La Posesión Pacífica

La posesión es pacífica cuando no se ha adquirido por medio de violencia.

La violencia conforma un vicio de la voluntad, es decir, se trata de un factor que no permite que la voluntad se exprese libre y conscientemente,

La violencia puede ser física o moral. Existe violencia física cuando por medio del dolor o la realización de un daño material se priva a otro o se ponen en peligro su vida, su libertad, su honra o sus bienes. La violencia moral consiste en amenazas que importen el mismo peligro anteriormente señalado. (4)

En nuestro Derecho sólo se requiere de esta cualidad al principio de la posesión. Si durante ella el poseedor se ve obligado a rechazar un ataque a la posesión por medio de la violencia, no se vicia aquélla.

Opinión contraria es la emitida por la doctrina francesa, que requiere para que la posesión sea pacífica, que durante ella no existan actos de violencia, salvo los que impliquen una posición defensiva.

El Derecho Romano exigía para purgar el vicio de la violencia, que la cosa volviera al dueño y éste la entregara al poseedor; que el dueño consintiera expresamente, aun cuando no volviera al poder de él o cuando por ciertos actos se presumía el consentimiento tácito del dueño con la posesión. (5)

4.4. La Posesión Continua

Esta posesión continua se da cuando ha sido ininterrumpida.

Concierne a aquél que afirma que la posesión se ha interrumpido, probar que ha operado alguno de estos mecanismos. Se presume la continuidad salvo prueba en contrario.

La interrupción de la prescripción adquisitiva puede generarse por dos causas: (6)

- Porque el mismo poseedor de la cosa reconozca voluntariamente el derecho del propietario (causas naturales pues sólo interviene la voluntad del dueño sin que se requiera ningún otro medio externo). En esta hipótesis tenemos: el abandono del poseedor (artículo 828 fracción I); la privación de la cosa por mas de un año (artículos 1168 fracción I y 828 fracción V).

- Porque el propietario de la cosa sale de su inactividad por lo que hace al ejercicio de su derecho para recuperar la cosa (causas civiles). Esto sucede cuando la persona a cuyo favor corre la prescripción reconoce en forma expresa o tácita por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe (artículo 1168 fracción III); por demanda u otro

género de interpelación judicial notificada al poseedor (artículo 1168 fracción II).

Existe discrepancia entre lo señalado por el artículo 1168 fracción II del Código Civil que exige que la demanda interpuesta por el propietario haya sido notificada al demandado mediante el emplazamiento para que se interrumpa la prescripción, y el artículo 259 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles que atribuye efecto interruptivo a la sola presentación de la demanda. (7)

Opinamos que por tratarse de una materia procesal, es el código de la materia el que debe prevalecer.

Al poseedor se protege, respecto a esta característica, con las siguientes presunciones: (8)

- El que justifique la posesión en el momento inicial de adquirirla y en el momento presente, tiene la presunción de haber poseído en el tiempo intermedio (artículo 801).

- El poseedor que ha sido despojado pero después restituido en la posesión, se considera como nunca despojado o perturbado para los efectos de la continuidad, no importando que haya habido una interrupción por el despojo (artículo 805).

- Cuando el poseedor no puede justificar el momento que inició la posesión, se presume que lo comenzó a hacer desde la fecha de su título - causa generadora de su posesión -, salvo prueba en contrario (artículo 803).

4.5. La Posesión Pública

Es aquélla que se disfruta de modo que pueda ser conocida por todos los interesados por interrumpirla.

Esta exigencia es una consecuencia de que la posesión debe ser en concepto de propietario, ya que todo propietario usa sus bienes públicamente. Además, el requisito de la publicidad es impuesto por la necesidad de que los interesados que pretendan evitar la prescripción adquisitiva tengan conocimiento de los hechos que los perjudican y puedan oponérseles.

No significa que todos han de saber de la posesión, sino que todos puedan enterarse de su existencia si es necesario. La determinación de si la posesión ha sido o no pública debe ser afirmado por la autoridad jurisdiccional llamada a intervenir en el caso planteado. (9)

Si no es pública, entonces se dice que existe el vicio de clandestinidad, al ocultarse los actos de posesión erga omnes.

Nuestro Código Civil presume la publicidad cuando ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad (artículo 825).

4.6. La Buena Fe y la Mala Fe

El concepto de buena fe no se considera actualmente como una cualidad que debe tener la posesión para que sea apta para la prescripción adquisitiva, sino como condición de ella. Es decir, no vicia la posesión ni la hace inútil para adquirir el dominio, pero influye para aumentar o disminuir el término de la prescripción. (10)

La buena fe consiste en poseer teniendo título subjetiva u objetivamente válido para adquirir el dominio, y puede interrumpirse por cualquier medio que tenga por objeto hacer saber al poseedor que su título es insuficiente, viciado o nulo. Es decir, es la creencia que tiene el poseedor de que posee en calidad de propietario, y la ignorancia del vicio que acompañe originariamente a la adquisición de la posesión.

Por buena fe se ha entendido, de acuerdo con los textos romanos, la creencia de que a uno le corresponde el derecho de propiedad, pero las doctrinas civilistas modernas principalmente francesas, italianas y alemanas señalan que la buena fe es la convicción de que en la adquisición del bien no ha existido ningún vicio material de derecho ni ninguna injusticia. Se juzga a la buena fe con un valor ético, al fundarla sobre la ignorancia de los vicios de la adquisición, pero que se completa con la convicción de ser legítima, y por ende, ajustada a la moral. (11)

La mala fe, por el contrario, es el conocimiento del poseedor respecto de los vicios o injusticia de su título o, la falta de éste.

La buena o mala fe deben ser estrictamente personales, o sea, que dependan exclusivamente de la creencia fundada que tenga el poseedor mismo con respecto a su título, o del conocimiento de los vicios de éste, o de la falta del mismo.

En la legislación vigente se reputa posesión de mala fe la adquirida por violencia o a través de un delito.

En el caso de la posesión violenta, hay un vicio que hace inútil la posesión para adquirir el dominio, pero este vicio puede purgarse cesando la violencia.

En el momento en que cesa la violencia y comienza la posesión pacífica, se considera ésta de mala fe, aunque ya haya finalizado el vicio por el solo hecho de haber adquirido en forma no pacífica.

Tratándose de la posesión delictuosa, el plazo para que funcione la prescripción adquisitiva con fines de adquisición del dominio, no puede comenzar a correr sino hasta que se purga la pena o se extingue la acción penal, o cuando ambas se declaran prescritas (hablamos aquí de la prescripción extintiva). Hasta ese momento comenzará la posesión apta para prescribir, aunque esa posesión también se considera de mala fe.

En el Código Civil de 1884, la existencia del título objetiva o subjetivamente válido traía como consecuencia necesariamente la buena fe, y se presumía siempre, al igual que muchos otros códigos como el español y el portugués, que inspirados en el francés, establecen como requisitos indispensables para que haya prescripción adquisitiva: título y justa causa de la posesión.

En la doctrina romanista, la exigencia del título posesorio y de la justa causa de la posesión identificada con la existencia de la buena fe, eran imprescindibles para originar la prescripción adquisitiva. Se entiende por título de la posesión aquel que por sí sólo basta para transmitir el dominio de la cosa poseída. La justa causa es la razón por la cual se ha adquirido el derecho de posesión. De tal suerte, la posesión no puede adquirirse por despojo o violencia.

4.7. El Transcurso del Tiempo

Para que opere la posesión, no sólo deben reunirse los requisitos y condiciones a los que hemos hecho alusión en este capítulo, sino que también es menester otro elemento formal: el transcurso del tiempo.

El Código Civil del Distrito Federal establece que los bienes inmuebles prescriben en cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente. También prescriben en cinco años, cuando hayan sido objeto de una inscripción de posesión.

Tratándose de las hipótesis de quien posee de mala fe, y ha adquirido la posesión por medio de violencia o por causa de

delito, el lapso para la prescripción adquisitiva aumenta a diez años.

Además, en todas las situaciones, se aumentará en una tercera parte, si quien tiene interés jurídico para ello demuestra que el poseedor de una finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél (artículo 1151 fracción IV).

Se interpreta que tienen un interés jurídico para demostrar esto: el dueño del inmueble, el ministerio público y toda aquella persona que de la no prescripción pueda obtener un beneficio legítimo. (12)

El Código Civil del Distrito Federal ha disminuido notablemente el tiempo para la procedencia de la prescripción adquisitiva, en comparación con otros cuerpos legales que han seguido la costumbre romana de diez, veinte y treinta años.

NOTAS INFORMATIVAS

- (1) Magallón Ibarra, Jorge Mario, Instituciones de Derecho Civil IV, (México: Edit. Porrúa, 1990) p. 106.
- (2) Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano III, (México: Edit. Porrúa, 6ta. ed., 1985) p. 586.
- (3) Mazeaud, Henri et al., Lecciones de Derecho Civil IV, (Argentina: Ediciones Jurídicas Europa América, 1960) p. 129.
- (4) Ortíz Urquidi, Raúl, Derecho Civil (México: Edit. Porrúa, 3ra. ed., 1986) pp. 326, 327.
- (5) Aguilar Carvajal, Leopoldo, Segundo Curso de Derecho Civil (México: Edit. Porrúa, 2da. ed., 1967) p. 231.
- (6) Gutiérrez y González, Ernesto, El Patrimonio (México: Edit. Cajica, 2da. ed., 1982) p. 506.
- (7) Aguilar Carvajal, Leopoldo, op. cit., p. 262.
- (8) Rojina Villegas, Rafael, op. cit., p. 671.
- (9) Cestau, Saúl D., "De la Prescripción", Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay vol. 71, núms. 1-6 (1985) p. 31.
- (10) Rojina Villegas, Rafael, op. cit., pp. 678-681.
- (11) Valverde y Valverde, Calixto, Tratado de Derecho Civil Español II, (España: 1920) p. 210.
- (12) Muñoz, Luis, Derecho Civil Mexicano II, (México: Edit. Modelo, 1971) p. 178.

C A P I T U L O V

ANALISIS CRITICO
DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Ya expuestas las reflexiones jurídicas tanto doctrinarias como legales de la prescripción adquisitiva, es el turno de analizarla críticamente, en virtud de que pretendemos sostener algunas afirmaciones que, a nuestro juicio, pueden mejorar la institución.

5.1. La Justificación Social de la Prescripción Adquisitiva

La cuestión relativa a erigir un fundamento satisfactorio que avale la existencia y subsistencia de la prescripción adquisitiva ha sido tarea complicada.

Por un lado se han elevado opiniones totalmente contrarias a ella. Inclusive, se ha dicho que "sólo un pueblo de bandidos y picapleitos como el romano, pudo inventar la prescripción".(1) Inclusive, el mismo Justiniano la juzgó con dureza.

A pesar de esto, tanto los pueblos antiguos como las legislaciones actuales la han admitido y regulado, contando con defensores que la califican como la institución mas necesaria del orden social, o patrona del género humano, o fin de solución, por considerarla la mas necesaria para conservar el orden público al poner fin a las inquietudes de las personas evitando numerosas cuestiones litigiosas.(2)

El fundamento absoluto de la prescripción adquisitiva es el hecho de que llena una función exigida por el interés social.

La doctrina del interés social (compartida por el Derecho Romano, las Partidas, civilistas franceses como Domat y Baudry-Lacantinerie) es llamada también doctrina objetiva, porque funda la prescripción adquisitiva en la necesidad objetiva de la vida en común.

El interés social que satisface la prescripción adquisitiva es el de dar estabilidad y seguridad a los derechos, el de garantizar al pacífico poseedor de derechos la seguridad del goce de los mismos. Esta doctrina afirma que para que una sociedad pueda desarrollarse normalmente, es necesario que los que la integran vivan pacíficamente en ella y no puede conceptuarse que esa paz existe, en cuanto a los intereses privados del ser humano, mientras el poseedor inmemorial de los bienes no esté seguro de que nadie ha de poder reclamarle esos bienes alegando que hace años pertenecieron a un antecesor suyo. De admitirse el estudio de la trayectoria histórica de un bien para fundar en ella reclamaciones, nadie podría estar seguro de su propiedad.

Específicamente, se han elaborado consideraciones en torno a qué consecuencias de la prescripción adquisitiva satisfacen el

interés social. Para responder a esto, se ha hecho la siguiente división:

- Teorías objetivas, que afirman:

- * que el estado de hecho, por su continuación se convierte en un estado de derecho inatacable.
- * que lo que ha existido largamente con ciertos caracteres, aparece por esa sola circunstancia como algo firme; sin la prescripción adquisitiva no existiría jamás un derecho de propiedad al abrigo de toda objeción; sin ella, el adquirente de un inmueble no podría contar con la seguridad absoluta de su derecho. La estabilidad de la propiedad exige que al final de un cierto tiempo, al prescribiente se considere propietario.
- * que la prescripción adquisitiva tiene como fin facilitar la prueba de la propiedad, porque mediante ella se admite el principio de que la posesión prolongada equivale al título. Se elimina la necesidad de la prueba diabólica de la propiedad, al tener que indagar la adecuada propiedad de todos y cada uno de los antiguos propietarios. Al poseedor le basta con probar que las transmisiones ocurridas en los últimos treinta años fueron regulares,

es decir, que reunieron los requisitos exigidos por la legislación positiva.

- * que la prescripción adquisitiva defiende la propiedad, y para lograrlo tiene que defender la posesión, que es el signo que la hace visible. No es posible dudar y tener que investigar si cada poseedor es realmente el propietario, por lo tanto, en principio, debe ampararse la posesión hasta que se demuestre que existe un mejor derecho.
- * que cuando un propietario deja por largo tiempo sus bienes en posesión de otro, es porque ese abandono obedece casi siempre a la existencia de una causa jurídica normal.
- * que el propietario que abandona sus bienes no realiza la parte de misión que socialmente le está encomendada, la cual es no permitir que un bien permanezca ocioso en detrimento de la sociedad, y que el que posee hace por el contrario producir a esos bienes, por lo que merece protección legal.

- Teorías subjetivas, que se refieren al propietario y/o al prescribiente:

- * Teoría de la presunción de abandono.- El dominio de

la cosa abandonada cede a favor del que la ocupa, y en caso de no estar probado si fue o no realmente abandonada, debe presumirse en contra del dueño, estimando que la cosa es del poseedor.

- * Teoría de la negligencia.- El propietario negligente con sus cosas se ha hecho, merced a esa negligencia, culpable de haber perdido la propiedad de sus bienes. Como culpable el debe, y no otro sufrir las consecuencias de tal descuido.
- * Teoría del trabajo.- Si las cosas son del que las trabaja, entonces debe sostenerse que aquel que posea y trabaje una cosa, debe ser conceptuado como su dueño. Por lo tanto, si el propietario por pereza o descuido no trabaja sus bienes, siendo otra persona quien lo hace, no merece ser el titular del derecho de propiedad, perteneciendo tal prerrogativa al poseedor que lleva a cabo dicho esfuerzo.

Es evidente que al existir innumerables intentos como teorías se han construido para defender la figura que analizamos, es porque no es posible alejar de nuestro razonamiento la inquietud, e inclusive, la certeza de que la institución no es absolutamente justa, puesto que se está privando de un derecho

legítimamente adquirido a su titular otorgándosele a alguien que inclusive pudo haber cometido un delito para hacerse del bien. (4)

En efecto, si un bien que está en poder de una persona no le pertenece, repugna a la lógica el que el transcurso del tiempo ocasione que le pertenezca existiendo ya un legítimo propietario que debe al que se le está arrebatando el goce de su derecho.

Inclusive, estamos de acuerdo con aquellos que señalan que además puede constituir un despojo, un atentado a la propiedad privada, el amparo de la mala fe. (5)

En otro sentido, el argumento de que mediante la prescripción adquisitiva se viene a dar estabilidad a los derechos, que con ella no es necesario acompañar un título de varios años de antigüedad, que evita la prueba diabólica al no tener que investigar la sucesión regular de propietarios, en realidad, ya no constituye un aspecto relevante puesto que, en la actualidad, los ordenamientos jurídicos han creado otras instituciones que llenan mas ampliamente el fin de paz social impuesto, como es el caso del registro público de la propiedad, el cual permite conocer sencillamente la trayectoria de los diversos derechos que han recaído sobre un bien.

Juzgamos, que la única justificación válida, hoy en día, de la subsistencia de la prescripción adquisitiva es la que señala que el derecho de propiedad desempeña una función social y no sólo individual, que afecta primordialmente el interés público. Por lo tanto, los bienes no deben permanecer ociosos.

En este sentido, es justo que dichos bienes deban acabar en manos de quienes los trabajan y los hacen producir.

Sin embargo, en muchas ocasiones, no es la negligencia o abandono del propietario la causa de que éste no se ocupe de sus bienes, y por ende, no debe ser despojado de ellos, ni siquiera a través de la prescripción adquisitiva. De acuerdo con esto, sería conveniente restringir el campo de aplicación de la prescripción mediante una adecuación de la legislación

Así, aunque en principio estamos de acuerdo con la existencia de la institución, opinamos que debe ser matizada en su regulación con el fin de evitar graves injusticias, impidiendo que la prescripción adquisitiva opere cuando la posesión de la cosa se haya adquirido por medio de un delito, y estableciendo condiciones mas estrictas cuando esta posesión sea de mala fe.

5.2. Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en Materia de Propiedad

Para entender el fundamento de este artículo en materia de propiedad, debemos remontarnos a la época colonial.

La Corona española consideró las tierras descubiertas y conquistadas como formando parte de su patrimonio privado, no como parte del Estado español sobre las cuales sólo ejercía el imperio. Para desprenderse de la propiedad de las tierras elaboró un medio jurídico: la merced real, y para otorgarla a los particulares impuso varias condiciones según los fines que deseaba realizar, limitando el derecho de propiedad de tal manera que nunca fue absoluto ni perpetuo. Las minas y demás riquezas del subsuelo fueron conservadas en favor de la Corona.

Como causahabiente de la Corona española, en virtud de la independencia, el Estado Mexicano adquirió también una propiedad privada sobre todas las tierras y aguas y demás elementos del territorio nacional, y tuvo potestad para reglamentar, en la forma que quisiera, la apropiación de esos elementos por los particulares. Existe así, una propiedad originaria del Estado y una propiedad derivada de los particulares. (6)

En el Derecho Positivo, el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos le concede al Estado un derecho originario de propiedad sobre las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, y el derecho de enajenarlas para constituir la propiedad privada.

Le concede el derecho de expropiar por causa de utilidad pública mediante indemnización e imponer las limitaciones y modalidades que dicte el interés público.

5.3. Limitaciones y Modalidades al Derecho Real de Propiedad

Las limitaciones o prohibiciones impuestas por el legislador respecto a las facultades inherentes al derecho real de propiedad están consagradas en el Código Civil del Distrito Federal y, siguiendo al Licenciado Ernesto Gutiérrez y González⁽⁷⁾ en la materia, tales limitaciones son:

- En beneficio de los particulares:

- * Limitaciones al derecho de construir si no se hacen los trabajos necesarios para evitar se causen daños a los predios vecinos, o de construir estructuras peligrosas o nocivas cerca de una pared ajena (artículos 839, 845, 853).

- * Limitaciones al derecho de plantar cerca de una propiedad ajena a una distancia de dos metros de la línea divisoria, si se trata de un árbol grande, y de un metro si es un árbol pequeño (artículo 846).
- * Limitaciones al derecho de tomar luces, pues el dueño de una pared que no sea de copropiedad, contigua a una finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luz, siempre y cuando lo haga a una altura determinada (artículo 849).
- * Limitaciones al derecho de vistas, ya que no se pueden tener ventanas ni balcones sobre la propiedad vecina (artículo 851).
- * Limitaciones al derecho de disponer de aguas. El propietario de un predio que sólo con costosos trabajos pueda proveerse de agua, tiene derecho de exigir de los dueños de los predios vecinos que tengan aguas sobrantes, que le proporcionen la necesaria, mediante el pago de una indemnización (artículo 937).
- * Servidumbres legales de desagüe, de acueducto y de paso.

- En beneficio de la sociedad:

- * Limitación al derecho de enajenar de los propietarios de cosas notables o características de la cultura nacional (artículo 834).

- * Limitación de no hacer, por uso abusivo del derecho real (artículo 840).
- * Limitación al derecho de construir cerca de las plazas, fortalezas y edificios públicos si no se siguen las condiciones establecidas por los reglamentos respectivos (artículo 843).

Las modalidades o formas de aprovechamiento que pueden imponerse al derecho real de propiedad son la condición y el plazo.

De acuerdo con lo manifestado por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, concluimos que no hay ningún precepto que disponga como limitación al derecho real de propiedad, el tener forzosamente que utilizarla, de tal manera que, legislativamente, por este sólo hecho no tiene el propietario que perder su derecho por medio de la prescripción adquisitiva, puesto que no debe castigársele por una conducta que no le está prohibida.

No obstante, esto no significa que la prescripción adquisitiva deba desaparecer, ya que su superior justificación social es suficiente para defender su supervivencia, independientemente de lo establecido por los textos legales.

Estas disposiciones legales de carácter positivo deben funcionar simplemente como argumento para que la institución de la prescripción adquisitiva se mejore.

5.4. La Posesión Adquirida por Medio de un Delito en la Prescripción Adquisitiva

Como ya apuntamos en el capítulo anterior, es factible que la prescripción adquisitiva opere cuando se adquirió la posesión por medio de un delito.

Estimamos que en esta circunstancia no debería funcionar la institución.

El obtener la posesión delictuosamente, y proteger este hecho permitiendo la adquisición de la propiedad, va en contra de todo pensamiento ético y jurídico.

El transcurso del tiempo extingue la acción penal o la sanción, pero eso no significa que transforme un hecho delictuoso en una situación apta para convertir a su autor en propietario de un bien, a costa de su legítimo dueño.

5.5. La Prescripción Adquisitiva existiendo Mala Fe o Violencia

Los conceptos de mala fe y violencia, explicados en el capítulo anterior, deben ser estudiados y modificados en lo relativo al funcionamiento de la prescripción adquisitiva.

Ahora bien, tratándose de la posesión adquirida por medio de la violencia, opinamos que debe seguirse el sistema del Derecho Romano, en el que dicha posesión continuaba afectada por este vicio hasta que la cosa volvía a manos de su propietario o había algún arreglo con él.

Aunque el método contrario es mas práctico porque no es fácil demostrar que en el origen de una posesión que puede ser muy larga, han existido actos de violencia, debemos inclinarnos por el logro de la equidad y la justicia.

En el campo jurídico, uno de los problemas mas acuciantes es el de la prueba, pero esto no implica que las instituciones, como en este caso la prescripción adquisitiva, deban relajarse en aras de la menor complejidad y disminución de trabajo de jueces y abogados, y en perjuicio de los titulares legítimos de un derecho.

En el caso de la existencia de mala fe, consideramos que el plazo para prescribir, que actualmente es de diez años, debería aumentarse, duplicándose dicho término.

No es apología la rapidez con que se mueve la sociedad actual para tolerar, e incluso premiar, la falsedad y el engaño, castigando la justa detentación de un derecho.

NOTAS INFORMATIVAS

- (1) Cestau, Saúl D., "De la Prescripción", Revista de la Asociación de Escribanos de Uruguay vol. 71, núms. 1-6 (1985), p. 21.
- (2) Ibid.
- (3) Ibid., p. 22.
- (4) Fernández, Clemente, Novísimo Tratado Histórico Filosófico del Derecho Civil Español, (España: Edit. Leocadio López, 1873) p. 471.
- (5) Huc, citado por Alessandri Rodríguez, Arturo, Curso de Derecho Civil II, (Chile: Edit. Nascimento, 1940) p. 186.
- (6) Tena Ramírez, Felipe, Derecho Constitucional Mexicano (México: Edit. Porrúa, 22ava. ed., 1987) pp. 186-189.
- (7) Gutiérrez y González, Ernesto, El Patrimonio, (México: Edit. Cajica, 2da. ed., 1982) p. 223.

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

1. La institución de la prescripción adquisitiva tuvo su origen en el Derecho Romano, siendo adoptada y desarrollada por diversas legislaciones a lo largo de la historia, hasta adoptar la configuración que en la actualidad tiene.

2. La prescripción adquisitiva funciona tanto tratándose de bienes muebles como de bienes inmuebles, pero es a la de estos últimos a la que nos referimos.

3. Derivada de las distintas figuras existentes en Roma, como eran la usucapión, la praescriptio longui temporis y la praescriptio o exceptio temporis, una confusión terminológica de los glosadores provocó que con el nombre de prescripción se comprendieran dos distintas figuras: la usucapión o prescripción adquisitiva (medio de adquirir la propiedad, con la conjunción de la posesión y el transcurso del tiempo) y la prescripción extintiva o negativa (medio de extinguir obligaciones por el transcurso del tiempo).

4. Nuestro Derecho la conoce y regula ordinariamente, técnicamente de manera equivocada, como prescripción adquisitiva o positiva, y no como usucapión.

5. La prescripción adquisitiva puede definirse como una forma de adquirir derechos reales, mediante la posesión de la cosa en que recaen, en una forma pacífica, continua, pública y con la

aparición del título que se dice tener, a nombre propio, y por todo el tiempo que fija la ley.

6. La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad.

7. Los elementos de la prescripción adquisitiva son:

Personales.-

* Prescribiente (persona que adquiere la cosa por medio de la prescripción adquisitiva)

* Dueño de la cosa prescrita

Reales.-

* El bien que se va a adquirir por medio de la prescripción.

Formales.-

* El hecho de la posesión

* El transcurso del tiempo

8. La prescripción adquisitiva se diferencia de la ocupación, la cual es también un medio de adquirir la propiedad mediante la posesión de una cosa, en que en esta última la cosa nunca debe haber tenido dueño, y en la primera, la cosa necesariamente debe tener un dueño. Además, en la ocupación no se requiere el transcurso del tiempo.

9. La posesión apta para prescribir debe reunir determinadas características:

- * Ser en concepto de propietario (con título objetivamente válido, subjetivamente válido o sin título con animus domini).
- * Pacífica (cuando no se ha adquirido por medio de violencia).
- * Continua (cuando no se ha interrumpido por alguno de los medios prescritos por el Derecho, ya sean naturales si el poseedor reconoce voluntariamente el derecho del propietario, ya sean civiles si el propietario sale de su inactividad para defender su derecho).
- * Pública (aquella que se disfruta de modo que pueda ser conocida erga omnes).

10. Además de los requisitos anteriores, la buena fe como convicción del poseedor de que le corresponde el derecho de propiedad y/o de que no ha existido ningún vicio jurídico ni ninguna injusticia en la adquisición del bien, opera como condición de la posesión apta para prescribir, aumentando o disminuyendo el término de la prescripción.

11. La buena fe consiste en la creencia que tiene el poseedor de que posee en calidad de dueño, y su ignorancia respecto del vicio

que puede acompañar originariamente a la adquisición de la posesión.

12. Aunque los plazos aumentan y tarden más en iniciar, es posible que proceda la prescripción adquisitiva aun mediando violencia, mala fe, e inclusive, un acto delictuoso como es el caso del despojo.

13. Puesto que intrínsecamente existen dudas y controversias respecto a la justicia de la prescripción adquisitiva, se han formulado diversas teorías para apoyarla. Nosotros consideramos que aunque si existe fundamento para que exista la prescripción adquisitiva, no lo hay para tolerar los casos en que la posesión se adquiere mediando un delito,

14. Argumentos como la estabilidad de los derechos, la posibilidad de no tener que acudir a la prueba diabólica para conocer si existe un derecho regular de todos y cada uno de los propietarios que haya tenido el bien, o que el transcurso del tiempo provoque que una cosa deje de pertenecer a su dueño legítimo y ésta se convierta en propiedad del poseedor, se han visto debilitados con la creación de instituciones como el Registro Público de la Propiedad.

15. La única justificación válida de la prescripción adquisitiva, es que el derecho de propiedad desempeña una función social que afecta primordialmente al interés público, por lo que los bienes no deben permanecer ociosos. De tal manera, es justo que dichos bienes sean propiedad de quienes los trabajan, y los hagan producir en beneficio de la sociedad mediante la construcción de viviendas, producción de alimentos, cría de ganados etc.

16. No obstante, los casos en que no es siempre la negligencia, el abandono del propietario u otras hipótesis no condenables, la causa de que no utilice los bienes, hacen necesario que la regulación de la prescripción adquisitiva se modifique y mejore para evitar que un poseedor de mala fe adquiera fácilmente la propiedad de una cosa que ya tiene legítimo dueño, o para premiar el despojo hecho por el que pretende hacer uso de la prescripción adquisitiva.

17. En ningún dispositivo constitucional ni legislativo dentro del ordenamiento mexicano, se señala la obligación del propietario de utilizar sus bienes, puesto que de lo contrario se le serán quitados.

18. De acuerdo con lo anterior, consideramos que tratándose de la posesión adquirida por medio de un delito, la prescripción adquisitiva no debería proceder, ya que aunque el transcurso del

tiempo extingue la acción penal o la pena, no se infiere que convierta un hecho delictuoso en otro apto para convertir a su autor en propietario de un bien, en perjuicio de su legítimo dueño.

19. En la hipótesis de la posesión adquirida por medio de la violencia, siguiendo al Derecho Romano, dicha posesión debe continuar afectada por tal vicio hasta que la cosa vuelva a manos del propietario o haya algún arreglo con él. No debe sacrificarse la justicia, en aras de tornar práctica y fácilmente demostrable una situación.

20. Cuando exista mala fe, el plazo para prescribir los bienes inmuebles debe aumentar duplicándose, sin que se admita lo contrario en base al aceleramiento de los cambios sociales para complacer a la falsedad y al engaño de quienes conociendo los vicios de su título, pretenda obtener un bien ajeno.

21. Al efecto de mejorar la institución de la prescripción, proponemos la reforma de los siguientes artículos del Código Civil:

Art. 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben:

...

II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión, a menos que se compruebe que existe mala fe en dicha posesión, en cuyo caso el plazo aumentará a veinte años.

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

...

Art. 1154.- Cuando la posesión se adquiere por medio de la violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de veinte años para inmuebles... La posesión se entiende que sigue afectada por tal vicio hasta que se demuestre que la cosa ha vuelto a manos de su legítimo propietario o haya algún arreglo con él.

Art.1155.- Sin ninguna excepción, no se permite la prescripción adquisitiva cuando la posesión del bien se haya adquirido por medio de un delito.

F U E N T E S

D E

I N F O R M A C I O N

LIBROS:

- AGUILAR Carvajal, Leopoldo, Segundo Curso de Derecho Civil, México: Edit. Porrúa, 1967. 446 pp.
- ALESSANDRI Rodríguez, Arturo, Curso de Derecho Civil, tomo II, Chile: Edit. Nascimento, 1940. 736 pp.
- ARAUJO Valdivia, Luis, Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones, México: Edit. Cajica, 2da. ed., 1972. 678 pp.
- BATIZA, Rodolfo, Las Fuentes del Código Civil de 1928, México: Edit. Porrúa, 1979. 1229 pp.
- BAREL Y SANCHEZ, León, Código Civil Español Comentado y Concordado con el Derecho Foral Vigente en Cataluña, Aragón y Navarra, tomo IV, libro IV, España: 1891. 1014 pp.
- BONNECASE, Julián, Elementos de Derecho Civil, tomo I, México: Edit. José María Cajica, 1945. 700 pp.
- BORJA Soriano, Manuel, Teoría General de las Obligaciones, México: Edit. Porrúa, 10ma. ed., 1985. 732 pp.
- CALVA, Esteban, Instituciones de Derecho Civil, tomo I, México: Imprenta de Díaz de León y White, 1874. 551 pp.
- CASTAN Tobeñas, José, Derecho Civil Español Común y Foral, tomo II, vol. I, España: Edit. Reus, 1964. 545 pp.
- CLEMENTE DE DIEGO, Felipe, Instituciones de Derecho Civil Español, España: Imprenta de Juan Pueyo, 1929. 555 pp.
- COLIN, Ambrosio y CAPITANT, H., Curso Elemental de Derecho Civil, tomo 2do., vol. II, España: Edit. Reus, 1923. 1213 pp.

- DE IBARROLA, Antonio, Cosas y Sucesiones, México: Edit. Porrúa, 5ta. ed., 1981. 1090 pp.
- DIEZ-PICAZO, Luis, Sistema de Derecho Civil, vol. III, España: Edit. Tecnos, 1979. 492 pp.
- DOMINGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, Derecho Civil, México: Edit. Porrúa, 1990. 701 pp.
- D'ORS, Alvaro, Derecho Privado Romano, España: Ediciones Universidad de Navarra, 5ta. ed., 1983. 639 pp.
- ENNECCERUS, Ludwig, Tratado de Derecho Civil, tomo III, vol. I, España: Edit. Bosch, 1936. 674 pp.
- FERNANDEZ, Clemente, Novísimo Tratado Histórico-Filosófico del Derecho Civil Español, España: Edit. Leocadio López, 1873.
- GARCIA Goyena, Florencio, Motivos y Concordancias del Código Civil Español, tomo IV, España: Imprenta de la Sociedad Tipográfica Editorial, 1852. 479 pp.
- GOMIS Soler, José, Elementos de Derecho Civil, tomo II, México: 1943. 584 pp.
- GUTIERREZ Fernández, Benito, Códigos o Estudios Fundamentales sobre el Derecho Común Español, tomo III, España: Librería de Sánchez, 4ta. ed., 1875. 708 pp.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, El Patrimonio, México: Edit. Cajica, 2da. ed., 1982. 957 pp.
- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, Código Civil para el Distrito Federal Comentado, México: Miguel Angel Porrúa Edi-

- tor, 1989.
- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, Diccionario Jurídico Mexicano, México: Edit. Porrúa, 2da. ed., 1987.
- JOSSERAND, Louis, Derecho Civil, tomo I, vol. III, Argentina: Ediciones Jurídicas Europa América, 1952. 490 pp.
- KUNKEL, W., Historia del Derecho Romano, España: Edit. Ariel, Sava. ed., 1982. 248 pp.
- MAGALLON Ibarra, Jorge Mario, Instituciones de Derecho Civil, tomo IV, México: Edit. Porrúa, 1990. 679 pp.
- MATEOS Alarcón, Manuel, Lecciones de Derecho Civil, tomo II, México 1891. 474 pp.
- MAZEAUD, Henri y MAZEAUD, León, Lecciones de Derecho Civil Parte Segunda, vol. IV, Argentina: Ediciones Jurídicas Europa América, 1960. 446 pp.
- MEDINA, León y MARAÑON, Manuel, Leves Civiles de España, España: Edit. Reus, 1949.
- MUNOZ, Luis, Derecho Civil Mexicano, tomo II, México: Ediciones Modelo, 1971. 518 pp.
- NAVARRO Amandi, Mario, Código Civil de España, tomo II, España: Juan Vidal Editor, 1880.
- ORTIZ Urquidi, Raúl, Derecho Civil, México: Edit. Porrúa, 3ra. ed., 1986. 633 pp.
- PETIT, Eugene, Derecho Romano, México: Edit. Porrúa, 2da. ed., 1985. 717 pp.
- PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge, Tratado Práctico de Derecho

- Francés, tomo 3ro, Cuba: Edit. Juan Buxo, 1930. 885 pp.
- POTHIER, Roberto José, Obras de Pothier, vols. 3 y 4, España: Librería de Juan Llordachs, 1880. 325 pp. y 302 pp.
- PUIG Peña, Federico, Compendio de Derecho Civil Español, tomo II, España: Edit. Pirámide, 3ra. ed., 1976. 686 pp.
- ROJINA Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, tomo III, México: Edit. Porrúa, 6ta. ed., 1985. 851 pp.
- RUGGIERO, Roberto de, Instituciones de Derecho Civil, España: Instituto Editorial Reus.
- SANCHEZ CORDERO Paula, Jorge A., Introducción al Derecho Mexicano, México: UNAM, 1981. 134 pp.
- SANCHEZ Román, Felipe, Historia General de la Legislación Española, tomo III, España: Estudio Tipográfico Sucesores de Rivadeneyra, 2da. ed., 1900.
- TENA Ramírez, Felipe, Derecho Constitucional Mexicano, México: Edit. Porrúa, 22ava. ed., 1987. 649 pp.
- VALVERDE Y VALVERDE, Calixto, Tratado de Derecho Civil Español, tomo II, España: 2da. ed., 1920. 724 pp.
- ZAMORA Pierce, Jesús, El Juicio de Usucapión, México: 1972. 52 pp.

REVISTAS:

ATHIE Carrasco, Alejandro, "Monografía de la Elevación a Escritu-

ra Pública de las Sentencias que Declaran la Propiedad por Prescripción, ya sea en Jurisdicción Voluntaria o en Juicio Contradictorio", Revista de Derecho Notarial, México, año XII, núm. 71, junio 1978.

CESTEAU, Saúl D., "De la Prescripción", Revista de la Asociación de Escribanos de Uruguay, Uruguay, vol. 71, núms. 1-6, enero-junio 1985.

DAINOW, Joseph, "Prescription", Louisiana Law Review, Estados Unidos, vol. XXVI, núm. 3, abril 1966.

DAUBE, David, "Mistake of Law in Usucapion", The Cambridge Law Journal, Inglaterra, abril 1958.

DIEZ-PICAZO Ponce de León, Luis, "En Torno al Concepto de la Prescripción", Anuario de Derecho Civil, España, tomo XVI, fasc. V, octubre-diciembre 1963.

ESPIN Canovas, Diego, "Función del Justo Título en la Usucapición", Revista de Derecho Privado, España, octubre 1968.

FERNANDEZ del Castillo, Germán, "La Posesión en Concepto de Dueño Apta para Prescribir", Revista de la Facultad de Derecho de México, México, tomo II, núm. 7, julio-septiembre 1952.

FRANQUI Carlo, Reinaldo, "El Usucapiente frente al Tercero Registral", Revista de Derecho Puertorriqueño, Puerto Rico, año XXII, núm. 86, noviembre 1982-febrero 1983.

GOODMAN, Michael J., "Adverse Possession of Land. Morality and Motive", The Modern Law Review, Inglaterra, vol. 33, núm.

3, mayo 1970.

KILGORE, Len, "The Ten Year Acquisitive Prescription of Immoveables", Louisiana Law Review, Estados Unidos, vol. 36, núm. 4, verano 1976.

PARRY, Enrique, "Título Adquisitivo por Prescripción en el Juicio Reivindicatorio", La Ley, Argentina, 31 de mayo de 1961.

SARAVIA, Enrique, "La Necesidad de Reformar el Régimen de la Usucapión", Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Argentina: año XX, núm. 1, enero-marzo 1956.

SOLS García, Pedro, "Prescripción contra el Registro. Síntesis de la Doctrina Legal", Anuario de Derecho Civil, España: tomo II, fasc. I, enero-marzo 1949.

URQUIDI, Carlos Walter, "De la Prescripción Inmemorial", Revista Jurídica, Bolivia, año XIII, núm. 50, diciembre 1949.

ZINNY, Jorge Horacio, "El Juicio de Usucapión", Revista del Colegio de Abogados de Córdoba, Argentina, núm. 24, 1987.

LEYES:

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANO de 5 de febrero de 1917.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA COMUN, Y PARA
TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, D.O. 26 de marzo de 1928,
en vigor el 1° de septiembre de 1932