



7418
205
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

LOS JUICIOS DE PRESCRIPCION
POSITIVA

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

LUIS GUSTAVO REBOLLO FERNANDEZ

FALLA DE ORIGEN

CIUDAD UNIVERSITARIA

ENERO 1995

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 esta 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.

ESTA TESIS FUE ELABORADA EN EL SEMINARIO DE
DERECHO PROCESAL, CON LA CONDUCCION DEL
LICENCIADO HECTOR MOLINA GONZALEZ.

IN MEMORIAM DE MI PADRE:
DR. JOSE LUIS REBOLLO RAMIREZ,
QUIEN FUE SIEMPRE EJEMPLO DE
TRABAJO, HONESTIDAD Y CARINO
PARA QUIENES LE RODEAMOS, CUYO
RECUERDO PERMANECERA SIEMPRE VIVO
EN MI MENTE Y MI CORAZON.

A MI MADRE: SRA. ESTHER FERNANDEZ
ROSAS, A QUIEN LE DEBO NO SOLO LA
VIDA, SINO TAMBIEN UN BELLO EJEMPLO
DE CONSTANCIA Y SACRIFICIO PARA CON
TODOS SUS HIJOS, ESPERO QUE ESTE
TRABAJO SEA LA CULMINACION DE TODOS
SUS AFANES Y DESVELOS POR LOGRAR HACER
DE MI UNA PERSONA DE BIEN.

A MIS HERMANOS:

**ANTONIO JOSE LUIS, LUCIA ALEJANDRA Y
FRANCISCO JAVIER, COMO UN HUMILDE
TESTIMONIO DE TODO LO QUE HE RECIBIDO
DE ELLOS, Y CON EL DESEO QUE EL AMOR
RESPETO Y UNION QUE TENEMOS NO TERMINE
NUNCA.**

IN MEMORIAM DE MIS QUERIDOS ABUELOS:
SRA. MARIA RAMIREZ DE REBOLLO, SR. LUIS
REBOLLO COLIN Y SRA. DELFINA ROSAS RESENDIZ,
PILARES DE MI FAMILIA, DE QUIENES SIEMPRE
RECIBI EL MAS SINCERO DE LOS AFECTOS.

IN MEMORIAM DE MI PADRINO: SEÑOR JOSE
REBOLLO COLIN, EJEMPLO DE INTEGRIDAD Y
BONDAD Y DE QUIEN SIEMPRE GUARDARE EL
MEJOR DE LOS RECUERDOS.

A MIS TIAS: SRA MARGARITA CRUZ ROSAS,
SRA. BERTHA BASTIDA VIUDA DE REBOLLO,
SRA. ESTELA REBOLLO RAMIREZ, Y DRA. CARMEN
ROSAS LLANES, CON APRECIO SINCERO.

AL LIC. BERNARDO HERNANDEZ CRUZ Y
C.P. IRMA NOLASCO, CON RESPETO Y CARINO.

A MIS CUNADOS: DRA. BERTHA CASTANEDA ARCEO,
LIC. SOLEDAD ORNELAS ALCALA E ING. ANTONIO
FINK PIMENTEL, A QUIENES AGRADEZCO POR SUS
FINAS ATENCIONES HACIA MI PERSONA.

A MIS SOBRINOS: DANIELA Y JAVIER CON MUCHO
CARINO.

A LAS SENORAS: EMMA MORALES Y MYRIAM GLADYS
LEOS MORALES, DE QUIENES SIEMPRE HE RECIBIDO
UN GRAN EJEMPLO DE HONESTIDAD, INTEGRIDAD Y
ENTEREZA, QUE HA SERVIDO COMO UN GRAN
ESTIMULO PARA LOGRAR ESTA META, CON SINCERO
AGRADECIMIENTO Y CARINO.

CON AGRADECIMIENTO AL LICENCIADO:
HECTOR MOLINA GONZALEZ, DIRECTOR
DEL SEMINARIO DE DERECHO PROCESAL
POR SU GUIA Y ORIENTACION INDISPENSABLES
PARA LA REALIZACION DE ESTE TRABAJO.

A LA LICENCIADA LUCIA ALEJANDRA REBOLLO
FERNANDEZ, A QUIEN AGRADEZCO DE MANERA
ESPECIAL, PORQUE ES UN SER HUMANO DE GRAN
VALOR, SIN CUYO APOYO, IMPULSO Y GUIA NO
HUBIESE SIDO POSIBLE CULMINAR EL PRESENTE
TRABAJO.

A LA FACULTAD DE DERECHO.

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO.**

A TODOS MIS AMIGOS Y COMPANEROS.

I N D I C E
LOS JUICIOS DE PRESCRIPCION POSITIVA

INTRODUCCION.....I

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES EN EL DERECHO ROMANO DE LA POSESION,

LA PROPIEDAD Y LA PRESCRIPCION.

1) Derechos reales en Roma.....	1
2) La posesion en Roma.....	15
3) La propiedad en Roma.....	32
4) La prescripcion en Roma.....	47

CAPITULO SEGUNDO

CONCEPTOS GENERALES.

1) Concepto de posesión.....	55
2) Concepto de propiedad.....	72
3) Concepto de prescripción en general.....	79
4) Concepto de prescripcion positiva o usucapión.....	82
5) Concepto de prescripción negativa.....	84

CAPITULO TERCERO

CONCEPTOS Y ELEMENTOS ESPECIFICOS

DEL JUICIO DE PRESCRIPCION.

1) Cosas que pueden prescribirse.....	86
2) Personas que pueden prescribir.....	90

3) Término legal en que opera la prescripción.....	92
4) Modo de contabilizar el tiempo en que opera la prescripción.....	95
5) Casos en los que se suspende la prescripción.....	97
6) Casos en los que se interrumpe la prescripción.....	100
7) Posesión pública.....	106
8) Posesión pacífica.....	108
9) Posesión continua.....	110
10) Posesión a título de dueño.....	112
11) Tipos de posesión.....	114
a) Posesión de buena fe.....	114
b) Posesión de mala fe.....	117

CAPITULO CUARTO

**PROCEDIMIENTO CONTEMPLADO POR EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS
CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL PARA EL JUICIO DE
PRESCRIPCION ADQUISITIVA.**

1) Tipo de procedimiento o vía procedimental a seguir....	120
2) Juez competente.....	123
3) Acción de prescripción.....	129
a) Presupuestos.....	130
b) Elementos.....	131
4) Fases del procedimiento.....	133
a) Etapa postulatoria.....	134
I Demanda y documentos que se acompañan.....	134
II Emplazamiento.....	148

III	Contestación a la demanda, oposición de excepciones y reconvencción en su caso.....	150
IV	Audiencia previa y de conciliación.....	152
b)	Etapa probatoria.....	156
I	Pruebas que se pueden ofrecer dentro del juicio...	157
II	Ofrecimiento y admisión.....	159
III	Preparación y desahogo.....	160
c)	Alegatos.....	160
d)	Sentencia.....	162
I	Efectos de la sentencia que se dicta en el - juicio de prescripción.....	162
II	Efectos de la sentencia del juicio de prescripción en relación con el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.....	166
5)	Jurisprudencia.....	169
	Conclusiones.....	194
	Bibliografía.....	200
	ANEXOS.....	203

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

En la época que vivimos, y dentro de los diversos problemas que enfrentamos en nuestro país, y mas concretamente dentro de nuestra gran ciudad, encontramos que una gran parte de la población de la capital, no cuenta con títulos que amparen la propiedad de los bienes inmuebles en que habitan. Podemos señalar como causa de ello, a la forma tan desordenada en que nuestra metrópoli ha crecido, debido a que durante muchas décadas han emigrado a la Ciudad de México, grandes cantidades de personas de la provincia, en busca de mejores oportunidades para obtener lo necesario para su subsistencia, y por esa misma emigración, hemos observado diversos fenómenos, como el de la invasión de tierras, y el negocio de ciertas empresas que durante mucho tiempo han realizado urbanizaciones, que claramente son contrarias a los principios de un buen urbanismo, ya que han creado diversos fraccionamientos, que definitivamente no cuentan en determinados casos con los debidos servicios y además afectan de manera importante a la ecología del Valle de México, puesto que incluso han destruido zonas que en algún tiempo contaban con grandes recursos naturales, como bosques o ríos, que en la actualidad han desaparecido.

En relación con ese problema que señalamos de la irregularidad jurídica de la propiedad en la Ciudad de México, han existido

durante muchos años, campañas de regularización de la propiedad, por parte de diversas administraciones tanto del gobierno de la capital, como a nivel del gobierno federal, pero dichas campañas, tales como Solidaridad en época reciente, más que buscar resolver a fondo dicha problemática, buscan beneficiar la imagen del partido gobernante, y con ello la obtención de votos en las diversas elecciones de los últimos tiempos.

Ademas de las formas de regularización que hemos señalado en el párrafo anterior, existen formas que la ley, ha ido adoptando en su proceso natural de evolución y perfeccionamiento, tales como la inmatriculación judicial, y la prescripción adquisitiva; y es precisamente esta última forma de regularización de la propiedad, que a la vez constituye una de las formas de adquisición de la propiedad, de la que nos ocuparemos en el presente trabajo.

A efecto de entender de manera correcta la forma de tramitación del Juicio de Prescripción Adquisitiva, analizaremos dentro de los tres primeros capítulos, diversos aspectos que son el sustento del mencionado juicio; y en tal virtud dentro del primer capítulo se estudia de manera amplia, diversos conceptos del Derecho Romano, tales como los derechos reales, la posesión, la propiedad, los medios de adquisición de la propiedad, y la usucapión como uno de esos medios de adquisición de la propiedad y que es antecedente directo de la figura actual de la prescripción adquisitiva.

III.

Dentro del segundo capítulo, analizaremos de igual forma, los conceptos que la doctrina actual nos dá sobre posesión, propiedad y prescripción, en primer lugar en lo general, y posteriormente dentro del mismo capítulo, estudiaremos la prescripción negativa, y la prescripción positiva, que como veremos se encuentra regulada de manera inadecuada por nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal y en nuestra opinión bien regulada por el Código Civil del Estado de México.

Por otra parte, en el capítulo tercero, analizamos minuciosamente los requisitos que establece el Código Civil para el Distrito Federal, para que la posesión de un bien inmueble sea apta para prescribir, tales como que sea pública, pacífica, continua, de buena o mala fe, a título de dueño, y por el tiempo que el mismo Código ya indicado regula.

En el cuarto y último capítulo del presente trabajo de investigación, hacemos un breve desarrollo de las diversas fases del juicio ordinario civil y al mismo tiempo del procedimiento de prescripción adquisitiva, que como veremos es muy interesante y a la vez es complicado porque para que proceda la acción de prescripción adquisitiva, es necesario acreditar de manera completa los requisitos que ya habremos estudiado en el tercer capítulo, por último y dentro del mencionado capítulo, incluimos diversas jurisprudencias que consideramos interesantes y

aplicables al juicio que es tema de la presente tesis, ya que como bien sabemos dentro de la jurisprudencia se plasman importantes principios de derecho, que permiten entender de mejor manera la esencia de los diversos conceptos que este tema entraña.

El presente trabajo pretende dar un panorama general de los diversos aspectos de este tipo de procedimientos, cuestión que consideramos haber logrado, ya que tocamos los principales aspectos del tema en estudio; y esperamos que el mismo sirva de orientación tanto para las personas que tienen problemas con la titularidad de sus inmuebles o de consulta para los abogados que tengan que tramitar este tipo de juicios.

Es nuestro sincero deseo agradecer a todas y cada una de las personas que nos apoyaron para la realización del presente trabajo, y consideramos que sin su ayuda, no hubiera sido posible la conclusión de este trabajo.

CAPITULO PRIMERO
ANTECEDENTES EN EL DERECHO ROMANO DE LA POSESION,
LA PROPIEDAD Y LA PRESCRIPCION.

1) Derechos reales en Roma.

El hombre en su constante evolución pasó por etapas en las cuales se tenía que desplazar de un lugar a otro, buscando la satisfacción adecuada de sus necesidades más elementales, así como la debida protección contra los elementos adversos del medio ambiente que le rodeaba.

Dentro de su proceso de desarrollo, el ser humano se convirtió en sedentario, con lo que empezó a darse cuenta del valor que para él tenían los bienes que le rodeaban, tales como el área de tierra donde habitaba, los objetos que utilizaba para su defensa o para la satisfacción de sus necesidades.

A medida que el hombre toma conciencia del valor de los elementos que hemos citado, lucha de manera violenta por mantenerlos para sí, y aunque en un principio era la ley del más fuerte la que se imponía, posteriormente el mismo va creando normas para regular tanto la vida con otros hombres, esto es, la vida en sociedad, y también para regular tanto la posesión como la propiedad de sus bienes muebles e inmuebles.

Entonces, la idea de la propiedad, surge de manera natural con el hecho de que el hombre tome conciencia de que pertenece a un grupo social, y que dicho grupo social utiliza diversos bienes de manera exclusiva, siendo esta una primitiva forma de propiedad comunal, dándose despues una forma de propiedad privada donde el uso y distrute de diversos elementos era tan sólo para individuos o pequeños núcleos de población.

Esta propiedad que en el inicio era básicamente respecto de bienes que podían ser llevados de un lado a otro a voluntad de sus propietarios, mas adelante y dentro del proceso natural de evolución que el mismo ser humano tiene, se convierten en bienes que no podían ser desplazados, siendo ésto a lo que modernamente podemos llamar bienes inmuebles.

Como hemos mencionado, la propiedad se protegía en sus orígenes por medio de la fuerza o quizá de la astucia que tuviera su detentador, no existiendo ningún tipo de regla escrita que determinara la forma de adquirir o de perder dicha propiedad, que como hemos mencionado era relativa a bienes muebles o inmuebles, utilizando claro, esta clasificación que no existía en ese entonces, pero que nos permite entender de mejor manera una situación que de hecho existía en aquella etapa evolutiva. A medida que pasa el tiempo se van creando instituciones sumamente sencillas que buscaban organizar lo concerniente al derecho de --

propiedad, y que a la par del desarrollo del hombre se van haciendo mas complejas cada vez, surgiendo así diversas modalidades de este mismo derecho de propiedad.

Como sabemos, uno de los pueblos que al paso del tiempo dieron mas importancia a esta institución fué precisamente el romano, que como también es claro, es uno de los que mayor número de instituciones jurídicas nos legaron, es por ello que a continuación consideramos importante proceder a estudiar algunas cuestiones relativas a la propiedad que tienen algunos de sus antecedentes en el Derecho Romano.

Debemos inicialmente entender que para los romanos existían dos tipos de derechos relativos a la propiedad, los reales y los personales, diremos únicamente de estos últimos que son una relación que se dá entre dos sujetos relacionados con una cosa, pudiéndose exigir uno a otro la ejecución de algún acto respecto de dicha cosa.

Ahora bien, para poder definir lo que son los derechos reales, en primer lugar debemos señalar lo que para los romanos era el término res, que significa cosa, la cual es definida por Floris Margadant al decir que "Cosas son elementos, corpóreos o ----- incorpóreos, del mundo exterior que pueden producir una -----

satisfacción al hombre." (1)

Por su parte Bonfante define a las cosas en forma concreta y en relación a los derechos reales, diciendo que cosa (res): "... es una parte limitada del mundo exterior, que en la conciencia social esta aislada y concebida como una entidad económica independiente." (2)

Basándose en esta definición Bonfante afirma que la cosa como objeto de los derechos reales, es la cosa material o el corpus como lo llamaban los romanos, por lo que las cosas que eran objeto de los derechos reales, sólo eran aquellas tangibles o visibles de forma evidente, y menciona como ejemplos, que elementos como el gas o quizá como la electricidad no eran ---- conocidos y por lo tanto no eran objeto posible de derechos, afirma también, que no pueden en ese mismo sentido considerarse cosas las prestaciones, los servicios, ni las cosas inmateriales que son concepciones puramente ideales.(3)

(1) Margadant S., Guillermo Floris, EL DERECHO PRIVADO ROMANO, (13a ed.), México, Editorial Esfinge, 1985, p. 229.

(2) Bonfante, Pedro, INSTITUCIONES DE DERECHO ROMANO, Traducción de la Octava edición Italiana por Luis Bacci y Andrés Larrosa, (5a. ed.), Madrid, Instituto Editorial Reus, 1979, p. 237.

(3) op. cit. p. 237.

Por otra parte Sabino Ventura define a las cosas diciendo lo siguiente: " A todo objeto material exterior al hombre se le llama cosa en el lenguaje vulgar; pero, jurídicamente, se comprenden en esta idea, unas veces, entes inmateriales, como lo son los derechos y otras se excluyen del concepto aquello que no puede ser objeto del derecho. Por esto ha afirmado que las cosas, en el lenguaje jurídico, son los objetos (corpóreos o incorpóreos) susceptibles de un derecho patrimonial."(4)

Una vez que hemos leído las tres anteriores definiciones, creemos que la que proporciona el maestro Floris Margadant, al igual que la del maestro Ventura Silva, coinciden plenamente en considerar a las cosas como elementos del mundo exterior, que pueden ser materiales o inmateriales capaces de ser parte del patrimonio del hombre y que igualmente le pueden proporcionar un beneficio en cuanto a la satisfacción de sus necesidades. Por otro lado la definición de Bontante, también considera a las cosas como elementos del mundo exterior pero limita dicha consideración a los elementos materiales, por lo tanto no cree que las cosas que no son tangibles puedan ser incluidas dentro de ese grupo, basándose para afirmar lo anterior en el hecho de que los romanos

(4) Ventura Silva Sabino, DERECHO ROMANO, Curso de Derecho Privado, (5a ed.) Corregida, Editorial Porrúa, México, 1980, p. 137.

no conocían ciertos elementos de la naturaleza y que por lo tanto no podían estar sujetos a una conceptualización, y mucho menos a una clasificación, como lo eran las cosas que se manifestaban claramente al hombre a través de sus sentidos.

En relación a esto último, no estamos de acuerdo con lo expresado por Bonfante ya que los mismos romanos en su clasificación de las cosas que veremos a continuación, incluyeron cuestiones inmateriales que no se captaban por medio de los sentidos, pero que ya eran entendidas en su exacta dimensión por ese pueblo tan avanzado.

Igualmente creemos, que lo que puede proporcionar un beneficio al hombre no son sólo elementos de tipo material, sino que además deben considerarse elementos que aunque no se puedan ver o tocar, tienen un gran valor para el hombre, como puede ser el aire o cuestiones como los derechos, que son parte importante en la vida del ser humano.

Para un mejor entendimiento del concepto de cosas, procederemos ahora a analizar la clasificación de las cosas que hicieron los romanos de acuerdo a lo que nos señala el maestro Carlos J. Medellín:

" La palabra res (cosa) tenía en derecho romano su significado más amplio. Con ella designábase todo lo que pudiera ser objeto

de derechos. Pero habia cosas que no podian ser objeto de derecho privado, que no podian pertenecer al patrimonio particular de los hombres. De ahí la primitiva división de : cosas en el patrimonio y cosas fuera del patrimonio de que se da cuenta en las instituciones de Justiniano.

"Aquella división ha sido calificada de incompleta, por lo cual se ha preferido la siguiente, que resulta de los textos romanos de la época clásica: res divini Juris y res humani Juris.

"Las primeras se reglan por el derecho divino; las segundas por el derecho humano.

"2. 'RES DIVINI JURIS':

"Se subdividían así:

"10.) Res Sacrae (cosas sagradas). Eran las consagradas al culto. Para los paganos eran los terrenos, los edificios y los objetos consagrados a los dioses superiores por una ley, un senadoconsulto o una constitución imperial. Para el cristianismo, las iglesias y los objetos consagrados al culto por los obispos.

"20.) Res religiosae. Eran los terrenos y los monumentos unidos a las sepulturas. Estaban consagradas a los dioses manes.

"30.) Res sanctae. No eran con toda exactitud las cosas santas. Eran las cosas que estaban protegidas contra los atentados de los hombres, asimilándolas para ese efecto a las cosas divini juris.

"Tales eran los muros y las puertas de las ciudades, cuya violación se castigaba con las penas más severas.

"3.- 'RES HUMANI JURIS':

"Todas las cosas que no fueran de derecho divino eran humani juris, y se gobernaban por el derecho humano. Se subdividían en res communes, res publicae, res universitatis y res privatae o singulorum.

"a) Res communes eran las cosas cuya propiedad no pertenecía a nadie y su uso era común a toda la humanidad. Eran, por tanto, insusceptibles de apropiación individual. Tales eran el aire y el mar.

"b) Res publicae eran también las cosas cuyo uso era común a todos, pero limitado al pueblo romano, con exclusión de los otros pueblos. Tales eran las vías pretorianas o consulares, los puertos, las corrientes de agua que nunca llegaban a secarse (flumina perennia).

"c) Res universitatis eran las pertenecientes a ciertas personas morales, como las ciudades y las corporaciones, que por su destino público no eran objeto de propiedad particular o individual. Tales eran los teatros, las plazas, los baños públicos.

"d) Res privatae o singulorum eran todas las cosas susceptibles de propiedad individual y privada que, por tanto entraban a formar el patrimonio particular de las personas. Se les llamó también bona (bienes), porque eran destinados a procurar el bien particular de las personas.

"4.- CLASIFICACION DE LAS 'RES PRIVATAE'.

"1o.) Res mancipi y res nec mancipi. Fué esta clasificación propia y exclusiva del derecho romano. Res mancipi eran las cosas cuya propiedad podía ser adquirida únicamente por la mancipatio y, en general, por los medios propios del derecho civil (jus civile). Se consideraban como las más importantes para la economía. Tales eran los fundos rurales itálicos; las servidumbres rurales, los esclavos, las bestias de carga y tiro, etc. Las res nec mancipi eran todas las demás. Su adquisición podía efectuarse por simple tradición y, en general, por los medios de adquirir según el jus gentium.

"2o.) Cosas corporales y cosas incorporales. Son corporales todas las cosas del mundo exterior que caen bajo los sentidos, tienen una composición material y pueden ser objeto de derechos; son incorporales los derechos que sobre las cosas se tienen.

"3o.) Res moviles y res inmoviles. Esta clasificación tradicional de las cosas no aparece expresamente consagrada en los textos del derecho romano, pero muchas instituciones jurídicas se refieren -

de manera diferente a unas o a otras. Cosas muebles son las que pueden moverse materialmente, ya por si mismas (res se moventes), como los seres animados, ya por la mano del hombre. Inmuebles son los fundos, los edificios y en general las que por su naturaleza u otra causa no pueden ser transportadas de un lugar a otro. Algunas cosas, muebles por naturaleza, se consideran a veces como inmuebles por razón de circunstancias especiales que la ley establece.

"5.- COSAS INCORPORALES.

"Las cosas incorporales se han clasificado tradicionalmente en derechos reales y derechos personales. Los primeros son los que se tienen sobre las cosas de manera directa, sin respecto a determinada persona. Los segundos, llamados también derechos de acreencia o créditos, son los que se tienen con respecto a determinada persona que se halla obligada a dar, hacer o no hacer la cosa objeto de derecho." (5)

De la simple lectura de la clasificación antes indicada, podemos darnos cuenta de la minuciosidad con la que los romanos

(5) Medellín, Carlos J., Medellín, Carlos F., LECCIONES DE DERECHO ROMANO, (10a. ed.) Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 1985, p. p. 79, 80, 81 y 82.

estudiaron las diferentes clases de cosas que existen en el universo, y resulta interesante comprender de dónde provienen una gran cantidad de conceptos que en la actualidad son muy usados en el derecho civil, así como en el derecho procesal y que como vemos tuvieron su origen en los estudios que hicieron los jurisconsultos romanos, en su afán de regular dentro de su propia sociedad, el aspecto tan importante de los bienes, del cual tenemos que partir necesariamente para entender el siguiente aspecto a estudiar como son los derechos reales.

Para Eugene Petit los derechos reales son los diferentes beneficios que el hombre puede obtener de la cosa. (6)

Como habíamos visto anteriormente en el estudio de las cosas, estas proporcionan al hombre diversos e importantes beneficios, situación con la que concuerda Petit, al decir que los derechos reales son los diferentes beneficios que obtiene el hombre de la cosa, pero esto no define con precisión lo que son en concreto los derechos reales, por lo que es necesario recurrir a otros autores para entender dicho concepto.

(6) Petit, Eugène, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, Traducido de la Novena edición Francesa y aumentado con notas originales por D. José Ferrández González. Editorial Epoca, México, 1977, p. 229.

Para Floris Margadant, los derechos reales "...son derechos ---- oponibles a cualquier tercero, que facultan a su titular para que saque provecho de una cosa, sea en la forma máxima que permite el derecho -en cuyo caso hablamos del derecho de propiedad- o en una forma reducida, como sucede con los diversos 'desmembramientos de la propiedad' (en cuyo caso hablamos de iura in re aliena, como, por ejemplo, el derecho de hipoteca o el usufructo)." (7).

El citado autor clasifica a los derechos reales en dos grandes grupos, a saber:

1) Los de Propiedad, que a su vez se dividen en:

- a) Quiritaria.
- b) Bonitaria.

2) Los de iura in re aliena, que se dividen a su vez en dos apartados que son :

- a) De goce
- b) De garantía

a) Los de goce se dividen en :

1) Servidumbres que se dividen en dos grupos:

a) Personales.- Entre las cuales encontramos el usufructo, el uso, la habitación, operae animalium et servorum.

(7) Margadant S., Guillermo Floris, op. cit. p. 228.

b) Reales.- De las que existen urbanas y rurales.

2) Jus in agro vectigali y enfiteusis

3) Superficie

b) Los de garantía se dividen en:

1) Prenda.

2) Hipoteca. (8)

Para Arias Bonet los derechos reales "... son una categoría de derechos patrimoniales que los intérpretes han derivado de la fisonomía que entre los romanos presentaban las acciones in rem. Tales derechos se dice, ejercitarse directa e inmediatamente sobre las cosas. Frente a ellos no hay una persona - deudor - especialmente obligada a facilitar al titular el ejercicio de las facultades que integran el contenido del derecho real; existe - solamente un deber jurídico universal que tiene un carácter negativo, de simple abstención. El que tiene un derecho real no necesita, para ejercitarlo, otra colaboración que la tranquila indiferencia de los demás hombres. Tiene asimismo a su favor las facultades de persecución y preferencia.

No conociéndose por anticipado, en el derecho real, quién pueda llegar a ser su hipotético violador, la acción de que dispone el que tiene a su favor un derecho de tal naturaleza es susceptible

(8) op. cit. p. 228.

de dirigirse contra cualquiera, erga omnes, y en ella la demanda es esencialmente la afirmación del derecho del demandante. Es, en suma, una actio real distinta de las personales, en las cuales el nombre del demandado posible es conocido desde que nace el derecho que protegen. La obligación que a dicho demandado incumbe es lo que fundamentalmente afirma en primer término el que formula una acción personal." (9)

Como podemos ver de los dos anteriores autores, mientras que para el maestro Margedant, el estudio de los derechos reales debe centrarse en los diversos grados de beneficios que obtiene el hombre de las cosas, ya sea desde el cúmulo máximo de estos que existe en el derecho de propiedad, hasta las diversas limitaciones que se dan en cuanto a ese derecho, creando incluso una amplia clasificación de dichas limitaciones.

Para Arias Bonet, es más importante analizar la esencia de lo que es un derecho real en relación con los demás hombres, y en cuanto a los derechos de crédito.

(9) Arias Bonet, J. y Arias Ramos, J., Coautores, DERECHO ROMANO, Parte General - Derechos Reales, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1979, p. p. 217 y 218.

2) La posesión en Roma.

De acuerdo con Bonfante "...posesión (possessio) significa entre los romanos una relación de hecho con la cosa que permita disponer de ella plenamente, unida a la intención efectiva de disponer de ella como dueño; el significado de la palabra es el de un señorío verdadero, de una dominación real y efectiva sobre la cosa." (10)

Si siguiendo con las ideas de Bonfante señalaremos que para él la posesión es la imagen exterior, y la propiedad es la posesión provista de una verdadera garantía jurídica, en cuanto a la intención de querer ser dueño de la cosa y disponer de ella de manera plena, señala el mismo autor Bonfante, que los romanos lo llamaban animus o affectio possidendi, mencionando que si la posesión no es considerada un derecho, ni el poseedor tiene una defensa absoluta contra los terceros, si extravía la cosa sería demasiado fácil la usurpación de la misma, por lo que el derecho romano contempló una forma de defensa contra tales actos y que fué el procedimiento interdictal para mantener ese estado de hecho que es la posesión. (11)

A pesar de lo anterior para el derecho romano, de acuerdo con

(10) Bonfante, Pedro, op. cit. p. 357.

(11) op. cit. p.p. 357 y 358.

Bonfante, la posesión no se considera como un derecho, pues de ser así debería ser tutelada por sí misma, sin consideración a la causa de la pérdida o usurpación, y tutelada de un modo definitivo, sin reserva de otro juicio sobre la pertenencia del derecho, teniendo la posesión su defensa en caso de perturbaciones a ese estado de hecho o en invasiones determinadas y calificadas, teniendo el poseedor defensa también contra el propietario. (12)

Por lo tanto para Bonfante, "...la posesión consta de dos elementos: La disponibilidad de la cosa, o sea una relación de tal clase que la cosa que en la economía y en la conciencia social permita, según la diversa naturaleza del objeto, obrar sobre él cuando se quiera, y la intención de tenerla como propia. El primero, que es el elemento material, se expresa por los romanos con las frases tenere o detinere, esse in possessione, possessio naturalis o corporalis, possessio o possidere corpore; el segundo, el elemento espiritual, con las palabras animus o affectio possidendi, animus rem sibi habendi.

"En el uso de los escritores, la expresión animus possidendi se sustituye sencillamente por la de animus, y la antitesia ha inducido a abreviar possessio corpore o in corpore: lo cual es un verdadero equivoco, porque cuerpo significa en latín lo mismo que

(12) op. cit., p.p. 358 y 359.

en italiano, el cuerpo humano o la cosa misma, pero jamás la tenencia material de ésta." (13)

Para Floris Margadant, " La palabra possessio tiene relación etimológica con la raíz de sedere sentarse (exactamente como el término correspondiente en alemán, 'besitz' se relaciona con el verbo 'sitzen'). Sirve para designar una íntima relación física entre una persona y una cosa, que dé a ella una posibilidad exclusiva de utilizar ésta. Tal exclusividad es un rango esencial. Como observa Von Savigny, el barquero utiliza su barco y también el agua en que navega; pero solo es poseedor del barco, ya que, en su relación con el agua, falta el elemento de exclusividad." (14)

Por otra parte Juan Iglesias al definir la posesión dice que -- "... es la señoría o dominación de hecho sobre una cosa." (15), también señala que entre la posesión y la propiedad se da una diferencia igual que la que se da entre el hecho y el derecho, el Ius Civile según el mismo autor no conoce la possessio que es más bien producto de la vida social, y debido a esa señoría que le

(13) op. cit. p. 359.

(14) Margadant S., Guillermo Floris, op. cit. p.p. 234 y 235.

(15) Iglesias, Juan, INSTITUCIONES DE DERECHO ROMANO, Derecho Privado, Sexta Edición Revisada y Aumentada, Barcelona, 1979, p. 311.

concede la misma vida social, tomándola en consideración para los efectos de la adquisición de la propiedad por medio de la usucapión, considerándose que la teoría de la posesión se creó para efectos de lograr la misma usucapión.(16)

Iglesias señala que " Sustantivamente, la posesión no es hecho, ni acto, sino acción del sujeto: desaparece la possessio si cesa o se interrumpe la acción. Acción de raíz y valor social, pero que se endereza, cuando se dan ciertos requisitos, al logro de una situación jurídica. Acción para o hacia el derecho." (17)

Considera Iglesias que existe gran cercanía entre la posesión y la propiedad al decir : " La propiedad es la posesión dotada de garantía jurídica, y ciertos casos de possessio como el in bonis habere, se hacen formas de propiedad." (18)

Continúa diciendo Iglesias: "La posesión produce efectos jurídicos:

"1o.- La posesión lleva a la adquisición de la propiedad, como ocurre en los casos de ocupación, usucapión y tradición. A la posesión se debe también la adquisición de frutos por el poseedor de buena fe.

(16) op. cit. p.p. 311 y 312.

(17) op. cit. p. 312.

(18) op. cit. p. 313.

"2o.- La posesion juega un papel muy importante en los procesos reivindicatorios de la epoca clásica. En tales procesos, el que reivindica, el que no tiene la posesión, está obligado a suministrar la prueba de su derecho, mientras ninguna obligación incumbe al poseedor.

"3o.- La 'policia' del derecho positivo prepara y asegura el camino de la justicia. El poseedor, como tal, esto es, independientemente de que tenga o no derecho a poseer, se halla protegido contra los ataques de terceros que impliquen perturbación de la 'paz posesoria'. Si alguien se cree con derecho a la posesión, debe acudir a la vía judicial, antes de tomarse la justicia por la mano. Poco importa que la tutela posesoria por lo demás, ocasional - beneficie a quien no tiene derecho alguno sobre la cosa, si se mantiene el orden en el ámbito del Estado." (19)

Para J. Arias Ramos y J. Arias Bonet, debe diferenciarse claramente los conceptos de propiedad y posesión, y al respecto señalan "... la propiedad es un derecho; la posesión, un mero hecho. Cuando afirmamos que una persona está en propiedad de una cosa, nos referimos a un vínculo puramente conceptual de titularidad jurídica entre esa persona y la cosa. Cuando decimos que una persona está en posesión de una cosa, no afirmamos nada más sino que, real y efectivamente, la tiene en su poder; que --

(19) op cit. p. 313.

de hecho, la cosa está en su disponibilidad. Señalamos en el primer caso quién tiene el título jurídico de señor de la cosa (propietario), el derecho de propiedad. Nos limitamos en el segundo a indicar quién es el que de un modo real y efectivo se está sirviendo de ella (poseedor), el hecho de la posesión." (20)

Por su parte, el maestro Sabino Ventura compara la posesión con la propiedad, y señala que la propiedad entraña sobre las cosas un poder de tipo jurídico, mientras que de la posesión dice que - "...es el poder físico que se ejerce sobre una cosa con intención de manejarse como verdadero propietario de ella." (21)

Continuando con sus mismas reflexiones, Ventura Silva dice que puede existir confusión entre uno y otro concepto, no obstante que se ha dicho que la posesión es la exteriorización de la misma propiedad, aunque considera que son conceptos jurídicos diferentes, y al respecto señala : "Puede existir propiedad sin posesión y viceversa: el ladrón posee la cosa robada sin ser -- propietario de ella. Cuando afirmamos que una persona es propietaria de una cosa, nos referimos a un vínculo puramente conceptual de titularidad jurídica entre esa persona y la cosa.

" En cambio, si decimos que está en posesión de una cosa, -----

(20) Arias Ramos , J., Arias Bonet, J. A. , op. cit. p. 274.

(21) Ventura Silva, Sabino, op. cit. p. 173.

expresamos que realmente la tiene en su poder; que de hecho, la cosa está a su disposición. Señalamos en el primer caso, quien tiene el título jurídico de señor de la cosa (propietario), el derecho de propiedad; nos limitamos, en el segundo, a indicar quién es el que de un modo real y efectivo se está sirviendo de ella (poseedor), el hecho de la posesión." (22)

De la anterior comparación, podemos destacar claramente la principal característica de la posesión, que es la tenencia física o de hecho de un determinado bien, en contrapartida al concepto de propiedad que entraña una relación jurídica entre el titular del derecho y el bien objeto de ese derecho, y existe plena coincidencia de los autores que hemos estudiado, en el hecho de que no debe ser dicha posesión tan solo la disponibilidad de una cosa a la voluntad o necesidades de su tenedor sino que debe contener dicha posesión la intención de hacer la cosa propia, definidos tales conceptos con el corpus -- (tenencia física o de hecho de la cosa), y el animus (que es la intención de hacer la cosa propiedad de quien la posee).

Una vez que hemos estudiado el concepto de posesión y su relación con el concepto de propiedad, debemos ahora mencionar las diversas clases de posesiones que contemplaba el Derecho Romano, para lo cual veremos a continuación lo que al respecto dice el --

(22) op. cit. p. 173.

maestro Floris Margadant :

Señala el mencionado autor que la mejor forma de posesión es la posesión de buena fé. En dicha posesión, el poseedor tiene el corpus, y cree sincera, aunque quizá de manera equivocada, que tiene el derecho de propiedad sobre el objeto que está poseyendo. Dicha posesión produce diversas consecuencias jurídicas:

Mediante el simple transcurso del tiempo, por medio de la prescripción (usucapio, praescriptio longi temporis), el poseedor se puede convertir en propietario. El poseedor se hace propietario de los frutos del objeto poseído. El poseedor, en caso de tener que entregar el objeto a su verdadero propietario, tiene el derecho de recuperar los gastos necesarios y útiles hechos en beneficio del objeto y puede retener el objeto hasta que se le paguen dichos gastos. El poseedor cuenta con la ----- protección posesoria, mediante interdictos. Una consecuencia de esta protección es que el poseedor tendrá, en caso de pleitos sobre la situación jurídica del objeto en cuestión, la posición favorable de ser el demandado.(23)

Señala Floris Margadant que "...ésta protección posesoria es una gran ventaja que el orden jurídico concede al poseedor y que ha -

(23) Margadant S., Guillermo Floris, op. cit. p.p. 236 y 237.

inspirado expresiones como melior est conditio possidentis (mejor es la posición del poseedor)." (24)

Por lo que se refiere al poseedor de mala fe, "...no se convertía en propietario por la prescripción, contrariamente a lo que sucede en el derecho moderno, donde sólo se establecen plazos más largos para la prescripción en caso de posesión de mala fe.

" Además, en el caso del poseedor de mala fe debe devolver todos los fructus percepti et neglecti, y, desde Justiniano, sólo puede reclamar el reembolso de los gastos estrictamente necesarios que hubiera hecho para la conservación de la cosa. Para los demás gastos recibe un ius tollendi, el derecho de retirar las mejoras si tal retiro puede hacerse sin dañar el objeto y le produce realmente alguna ventaja." (25)

En relación a la posesión de mala fe, el mismo autor nos señala:

" Por otra parte, la protección posesoria extiende sus beneficios inclusive al poseedor de mala fe, a condición de que éste no ---- utilice los interdictos posesorios contra la persona de la cual hubiera obtenido la posesión por violencia, clandestinamente o por ruego (vi, clam aut precario). Contra cualquier otra persona, los interdictos posesorios protegen al poseedor de mala fe tan -

(24) op. cit. p. 237.

(25) op. cit. p. 237

eficazmente como al de buena fe. De ahí que la posesión de mala fe se califica también como la possessio ad interdicta (posesión que sólo sirve para obtener la protección interdictal)." (26)

En relación al punto de la protección dada en Roma a la posesión, el maestro Ventura Silva nos indica: La posesión es un estado de hecho; ya en el Derecho Romano, y también en las legislaciones posteriores, la tenencia de una cosa es amparada sin examinar en ocasiones si responde o no a un derecho de quien la disfruta. Es un estado que la ley obliga a respetar, protegiendo al poseedor con medios judiciales contra quienes la ataquen. Esta protección, sin embargo no la convierte en derecho, pero es tomada en cuenta por los juristas, y tanto en la doctrina como en la historia se observan dos aspectos importantes como son el de la justificación y el de los orígenes de la protección posesoria.

El primer aspecto de la justificación de la protección posesoria no fué algo que se plantearan los romanos, sin embargo si lo hicieron los autores modernos, invocan como Savigny, una razón de paz social, que consiste en el principio de que nadie debe tomarse la justicia por su propia mano. La ley protege al poseedor para obligar a que quien busque impugnar su situación, lo haga por la vía jurídica y no por la violencia. Por su parte autores como Jhering, justifican la protección posesoria por la necesidad de defender a los propietarios sin obligarles a cada

(26) op. cit. p. 237.

momento a exhibir los documentos demostrativos de su propiedad, estableciendo una presunción legal de que, quien aparentemente actúa como amo y señor de la cosa, puede forzarles a exponer y razonar constantemente los títulos demostrativos de su derecho. La ley protege a quien aparentemente se comporta como señor de la cosa, por considerar a la posesión como la forma más ostensible de manifestar la propiedad, por lo menos de manera temporal o hasta que se demuestre lo contrario. (27)

Ahora bien el mismo autor citado se pregunta desde cuándo el pretor romano comenzó a otorgar medios de protección a los poseedores, encontrando para tal pregunta dos respuestas:

La primera que considera el origen de ese amparo en la protección a los tenedores del ager publicus. La segunda respuesta, es la que considera que la protección posesoria inicia en la atribución temporal que hacía el magistrado a los litigantes, en tanto se dilucidaba la propiedad de la misma.

Los poseedores del ager publicus señalan quienes defienden a la primera respuesta, no eran propietarios, y además de ello no contaban con acciones para defender sus derechos, por lo que hubo que crear para ellos una protección especial. Para los que -----

(27) Ventura Silva, Sabino, op. cit. p.p. 175 y 176.

señalaban el origen de la protección posesoria en el caso de la atribución provisional que hacía de la cosa el Magistrado en favor de un litigante dentro de la tramitación de una reivindicación, estableciendo el fin de la violencia material originada por la disputa del bien, iniciando con ello un estado de derecho que sólo era modificable por la vía legal. A ésta hipótesis, el autor que estamos estudiando, la considera la más acertada explicación del origen de la protección posesoria.(28)

Como se ve, dentro de lo avanzado que fué en su momento el Derecho Romano, no solo se estudió y definió como ya hemos visto la posesión, sino que además de ello se establecieron modos de protección de esa situación de hecho, siendo igual dicha protección tanto para quien entraba a poseer de buena como de mala fe, sin pretender determinar si existía o no un derecho de propiedad, siendo además esa protección una forma de evitar conflictos o violencias, tramitándose una reivindicación y no a través de la fuerza física, siendo una solución verdaderamente civilizada y realizada dentro de un marco de justicia.

A continuación veremos, cuáles bienes eran susceptibles de posesión, la forma de adquirirse y perderse la posesión, así como los efectos jurídicos que esta producía.

De acuerdo con el maestro Ventura Silva los jurisconsultos ---- consideraban que sólo podían poseerse las cosas corporales que --

(28) op. cit. p. 174.

podieran ser materia de propiedad privada y que por lo tanto, no podían poseerse las cosas de tipo sagrado, mencionando como ejemplo de éstas a las sepulturas, e igualmente a las cosas que fueran incorpóreas, puesto que no se podían retener materialmente, extendiéndose posteriormente la posesión a cuestiones como las servidumbres, pudiendo quedar sujetas a una quasi possessio o possessio iuris. (29)

Respecto a la forma de adquirirse la posesión, el maestro Ventura Silva dice lo siguiente:

"Para adquirir la posesión hay que reunir los dos elementos de que se compone: la detentación material de la cosa y la voluntad de disponer de ella como dueño. La posesión se adquiere por el hecho y por la intención - corpore et animo - (existencia de una relación entre el sujeto y la cosa, el elemento exterior y objetivo que es el corpus o tenencia, con el elemento interno o subjetivo de la intención, animus possidendi). No es necesario, para realizar el primer elemento, el contacto directo con la cosa o, si ésta es un campo, poner el pie sobre todas sus parcelas; basta con tenerla a la disposición. (La jurisprudencia elaboró -- esta noción más flexible.) Así, el que ponía la red en que ha caído un animal, tiene el corpus, aunque ni siquiera haya visto -

(29) op. cit. p. 175

el animal atrapado. (30)

Ahora bien, por lo que se refiere a la pérdida de la posesión, nos dice el maestro Ventura Silva que se perdía la posesión, cuando faltaba uno de los elementos como el animus, y señalando como ejemplo de ello cuando el propietario de una casa la vende y se queda solo como inquilino; se pierde también la posesión cuando por ejemplo una persona se queda con una joya de manera clandestina dejando sin el corpus a otra persona; un tercer caso de pérdida de la posesión se da cuando ambos elementos, corpus y animus se pierden. En los casos de fundos se admitía que la posesión se mantuviera por el solo animus si algún tercero ocupaba el bien en su ausencia y sin su consentimiento, la posesión en ese caso se perdía si al enterarse el poseedor de la invasión del fundo, permitía que continuara la ocupación.(31)

Finalmente nos ocuparemos de los efectos de la posesión y siguiendo las ideas del mismo autor, diremos que los principales son los siguientes:

" 1.- Se protege al poseedor mediante acciones posesorias (interdictos).

(30) op. Cit. p. 175 y 176.

(31) op. cit. p. 177.

" 2.- La posesión es un elemento fundamental para adquirir el dominio mediante la ocupación, la traditio y la usucapio. Sin embargo, el poseedor de mala fe no podía prescribir.

" 3.- El poseedor de buena fe hacía suyos los frutos. En caso de que tenga que devolver el objeto a su legítimo dueño, podía recuperar los gastos necesarios y útiles hechos en beneficio del objeto, y tiene, además, derecho de retener la cosa hasta que se le cubran esos gastos.

" 4.- El poseedor de mala fe tiene que devolver todos los fructus percepti et neglecti; si bien, bajo Justiniano, pudo reclamar el reembolso de los gastos necesarios que hubiese hecho para la conservación de la cosa." (32)

Ahora bien, en relación con este tema de la posesión que ya hemos estudiado, debemos decir en primer lugar que la posesión es un poder físico que se ejerce sobre un bien, pero no tan solo como una simple retención o detentación del mismo, sino con la intención o el llamado animus domini de conducirse como el propietario de la cosa, esta intención de conducirse como propietario del bien produce diversos efectos jurídicos, siendo -

(32) op. cit. p. 177.

el más importante para efectos de este trabajo, el de poderse adquirir mediante ciertos requisitos que se verán más adelante, la propiedad del bien.

También hemos visto que no todos los bienes son susceptibles de posesión, sino que sólo pueden serlo los bienes que se encuentran en el comercio, excluyendo objetos de carácter sagrado; también hemos visto que para que se dé la posesión es necesario reunir o conjuntar los elementos que hemos señalado al inicio del presente comentario, como son la tenencia material del bien, y la intención o voluntad de conducirse como propietario; dentro del Derecho Romano encontramos la protección posesoria, que consistía en el amparo que la ley hacía a quien tenía una efectiva tenencia de la cosa sin detenerse de momento a analizar si esa posesión se tenía en virtud de un derecho legítimo, y solo dándose a ese poseedor la posibilidad de que su estado de hecho fuera respetado, dicha protección posesoria fué un aspecto que el derecho Romano creó en su búsqueda de conseguir medios de carácter pacífico, para resolver controversias en materia de posesión o tenencia de bienes tanto muebles como inmuebles; como ya habíamos señalado, la posesión aunque es considerada como un poder material, de cualquier manera se introduce en el campo del derecho produciendo diversos efectos jurídicos, considerándose incluso uno de ellos el hecho de que se dicten interdictos para su protección, también como ya estudiamos permite al poseedor que es de buena fe, el obtener los frutos que la cosa produzca y ---

además como ya se indicó, el efecto mas importante es adquirir el dominio del bien por medio de la ocupación, la traditio y la usucapio.

Ya que hemos estudiado lo que es la posesión en Roma, procederemos en el siguiente punto del presente capítulo, a estudiar el concepto de propiedad, así como otros aspectos importantes del mismo tema, que fueron regulados de manera cuidadosa por los romanos.

3).- La propiedad en Roma.

Como primer aspecto de este apartado, veremos varios de los conceptos de propiedad, del siguiente modo: Para Bonfante " La propiedad puede definirse como el señorío mas general sobre la cosa, ya sea en acción, ya sea por lo menos en potencia. Decimos el señorío mas general, sin mayor determinación del contenido del dominio, porque las facultades del propietario no se pueden determinar positivamente; en otros términos, no se puede enunciar en la definición lo que el propietario tiene derecho a hacer; el propietario puede, en efecto, ejercitar sobre las cosas todas las facultades posibles, pero como los usos posibles de las cosas son indefinidos y en el movimiento económico social infinitamente variables, de aquí que no se pueda determinar en un momento dado." (33)

Como puede verse en la anterior definición, la amplitud del concepto de propiedad es demasiado grande para poder plasmarse en una simple definición, lo que puede hacer el derecho, es marcar los límites que ese señorío o dominio tienen, y en razón de la amplitud o mayor limitación que pueda tenerse en cuanto al dominio de un bien, es que se da la elasticidad del dominio, resulta menos amplio ese dominio cuando ciertas restricciones, como algunas prohibiciones para enajenar, servidumbres u otras -

(33) Bonfante, Pedro, op. cit. p. 250.

figuras disminuyen grandemente su fuerza, siendo el otro lado de la moneda, o mejor dicho la otra parte de la elasticidad del dominio, los casos de los inmuebles donde no existen hipotecas, servidumbres u otras limitaciones de la propiedad, siendo la única limitante a ese dominio sobre el bien, la naturaleza misma del mismo.

Respecto al mismo concepto de propiedad el maestro Ventura Silva nos dice " Podemos definir la propiedad como la facultad que --- corresponde a una persona (el propietario) de obtener directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica que es susceptible de proporcionar; o como el señorío del hombre sobre la cosa, garantizado por el derecho objetivo, contra toda ingerencia extraña." (34)

Respecto a los derechos que derivan de la propiedad el maestro Ventura Silva nos dice que los comentaristas los resumen diciendo que existe en primer lugar el Ius utendi, que es la facultad de poder servirse de la cosa y utilizar todos los servicios que no se consideren frutos.

En segundo término hablan del Ius fruendi, que es en sí el derecho de aprovechar sus frutos; en tercer lugar se menciona el Ius abutendi, que es el derecho de consumir la cosa o igualmente de enajenarla. (35)

(34) Ventura Silva, Sabino, op. cit. p. 143.

(35) op. cit. p. 143.

Continúa diciendo el Maestro Ventura Silva que en las fuentes romanas existen tres denominaciones de carácter técnico respecto a la propiedad, que son las siguientes:

1.- Mancipium que es una definición que va estrechamente ligada a la idea de una aprehensión material, muy relacionado también a una cierta aplicación de fuerza física que crea y defiende el derecho de propiedad.

2.- Dominium que es una noción de señoría sobre el bien que no es de aplicación exclusiva al propietario sino a quien sea titular de poderes o facultades de diversa índole relativas al bien.

3.- Proprietas, porque siendo la costumbre llamar dominus usufructus al usufructuario, y dominus proprietatis al propietario del bien que no podía recoger los frutos de ese mismo bien, se generalizó y se usó el término proprietas para nombrar a la propiedad, y proprietarius para designar al titular de ese derecho de propiedad. (36)

Continuando con las ideas del mismo autor mencionaremos ahora brevemente los tipos de propiedad que fueron conocidos por los romanos:

(36) op. cit. p.p. 143 y 144

a) Dominium ex iure quiritium, que era para los romanos el verdadero derecho de propiedad, que tenía diversos requisitos para darse, como el que el titular fuera ciudadano romano, que la cosa materia de la propiedad tuviera el carácter de romana pudiendo ser un mueble o un fundo itálico; que dicho bien se adquiriera en la forma adecuada a su condición de mancipi o nec mancipi, ya sea por la mancipatio o la in iure cessio que mas adelante se estudiaran. Otro requisito de este tipo de propiedad se refiere a que en caso de que se transmitiera la cosa de una persona a otra, quien la transmitiera conservase el dominium ex iure quiritium.

Otro de los tipos de propiedad que menciona el mismo autor que hemos venido estudiando, es la Propiedad Bonitaria, que es un tipo de propiedad que es reconocida por el Derecho honorario y que difiere grandemente del Ius civile en el hecho de no contener solemnidades ni limitaciones en el dominio del bien por parte del adquirente, ni tampoco formulismos para su transmisión como la mancipatio o la in iure cessio, siendo la principal forma de transmisión de la propiedad Bonitaria la traditio o entrega de la cosa; el propietario bonitario no requería como en el caso del Ius civile, el hecho de que por ejemplo operara la usucapión para tener el verdadero dominio de la cosa; el propietario Bonitario es quien tenía la posesión y los diversos atributos de la propiedad, como el derecho a servirse de la cosa y la obtención de los frutos, pero este tipo de propiedad de acuerdo con las ---

ideas del Derecho civil quien tenía ese tipo de propiedad no era un real propietario y obviamente no podía utilizar los medios de transmisión que contemplaba el derecho civil como mancipatio, in iure cessio etc., sino que sólo se usaría el modo del derecho natural como es la tradición.

Este tipo de propiedad Bonitaria se volvía de tipo quiritarario con un corto tiempo de posesión del bien, que en el caso de los muebles era de un año y en el de los inmuebles era de dos, siendo esta una propiedad quiritararia por usucapión.

Por último, el maestro Ventura Silva menciona otros dos tipos de propiedad existentes en el derecho romano y que eran la propiedad provincial, que era aquella situación en la que un particular no tenía el dominio sobre tierras provinciales que pertenecían al estado, pero éste podía otorgar y proteger un disfrute de hecho sobre tales tierras a los particulares, quienes tenían una especie de usufructo pagando un tributo al estado.

El último tipo que menciona el autor en cita, es el de la propiedad de los peregrinos, que se refiere a aquellos individuos que no tenían condición de ciudadanos y que por lo tanto no podían tener una propiedad quiritararia, sin embargo lo que se consideraba su hacienda o bienes privados, eran protegidos por el pretor peregrino y por el gobernador de la provincia instituyendo

acciones similares a las que tutelaban el dominio quirritario.(37)

Ahora bien, existen junto a este derecho de propiedad que hemos estudiado, una serie de limitaciones al mismo, que en el caso del Derecho Romano se impusieron a la propiedad de esclavos y de los inmuebles.

Respecto a esas limitaciones Alvaro D'ors nos dice lo siguiente: "La propiedad es la pertenencia plena de una cosa, pero esta plenitud no excluye posibles limitaciones. Algunas limitaciones tienen caracter voluntario, pues se constituyen por un acto del mismo propietario que crea una concurrencia de derechos; otras son limitaciones impuestas por el ordenamiento jurídico en atención a razones de interés público, sea en forma de expropiación o de prohibición limitativa."(38)

Por último dice D'ors que existen prohibiciones legales que limitan el derecho de propiedad, aunque el derecho romano no conoce las servidumbres legales, ni imposiciones para un paso necesario, siendo las servidumbres una limitación que se originaba solo en base a la voluntad del propietario y no por una

(37) op. cit. p.p. 144, 145 y 146.

(38) D'ors, Alvaro, ELEMENTOS DE DERECHO PRIVADO ROMANO, (2a. ed.), Ediciones Universidad de Navarra, S.A., Pamplona 1975, p. 98.

determinación expresa de la ley.(39)

Respecto a este mismo aspecto de las limitaciones a la propiedad en el derecho romano, el maestro Floris Margadant nos dice que el derecho de propiedad, puede estar limitado por el mismo interés público, o por causa de derechos privados que causan un cierto desmembramiento de la propiedad como es el caso de las hipotecas o las servidumbres, dichas restricciones nunca se presumen sino que son de estricta interpretación, y en caso de duda en cuanto a su existencia, siempre se decidirá en favor del propietario, y en el momento que cesa el derecho concurrente, la propiedad recupera automáticamente su plenitud original sin necesidad de un acto o forma especial.(40)

Por lo que respecta a los modos de adquirir la propiedad, veremos a continuación lo que al respecto señala el Maestro Ventura Silva:

En primer lugar nos dice que modos de adquirir la propiedad, son los hechos jurídicos que los ordenamientos legales declaran idóneos para crear en el caso de los particulares, el derecho de propiedad, o bien para su transmisión de un sujeto a otro.(41)

(39) op. cit. p. 98.

(40) Floris Margadant S., Guillermo, op. cit. p. 244.

(41) Ventura Silva, Sabino, op. cit. p. 151.

Señala Ventura Silva que antes de que hiciera su aparición el gran Justiniano solo existían estos modos en dos categorías, que son los civiles y los naturales, siendo los primeros establecidos por el ius civile, que se distinguían por su solemnidad y carácter público, como la mancipatio. Los segundos derivados del ius gentium sin solemnidad ni publicidad alguna, siendo ejemplo de ello la ocupación.

Más adelante, los intérpretes modernos clasifican a los modos de adquisición en originarios y derivativos. Siendo los primeros, aquellos que consisten en una relación directa con la cosa como puede ser la presa de un cazador. Como formas de adquisición originaria de la propiedad encontramos las siguientes:

1) La ocupación, que es la toma de posesión de una cosa que sea susceptible de apropiación privada y que no pertenezca a nadie, debiendo contar con capacidad legal el sujeto que adquiere, así como con la intención de hacer suya la cosa. Señala el mismo autor como ejemplos de cosas que se adquieren por ocupación las siguientes: Los animales salvajes, la caza, la pesca, el botín hecho del enemigo, piedras preciosas, perlas, corales encontrados en el mar o en sus orillas, las cosas libremente abandonadas por su dueño, al igual que las cosas extraviadas.

2) La accesión, que es cuando una cosa se une de forma natural o artificial a otra, formando así un todo de componentes inseparables, por lo que el propietario de la cosa principal adquiere la

propiedad de la cosa accesorio, designando la palabra accessio en las fuentes, no la forma de adquirirse el dominio, sino esa porción que se adiciona a la cosa principal. De este tipo de adquisición originaria existen también las relativas a bienes inmuebles, la de bienes muebles a inmuebles y también la de bienes muebles.

J) La especificación, que es una especie de adquisición, que se presenta cuando alguien realiza una transformación sobre una cosa que no es suya, y la convierte en algo con una función distinta a la inicial, y como ejemplo de ello señala a las uvas que se convierten en vino, o el marmol que se convierte en estatua. Respecto a esta forma de adquisición, existía la polémica en cuanto a determinar quien era el dueño de la nueva cosa, si el que realiza el trabajo o quien aporta el material, proponiendo algunos jurisconsultos como solución a este problema, una distinción, si el objeto que se fabricaba podía tomar su forma anterior sin ninguna afectación, no había cambio de propietario, pero si dicho objeto no podía volver a tomar su forma originaria, entonces se consideraba como cosa nueva, y pertenecía a quien la fabricó.

4.- Adquisición del tesoro, que es definido como una suma de dinero o un objeto precioso, escondido desde un tiempo tan remoto que no se pueda saber quien fué el último propietario, en alguna

época se consideraba que el tesoro pertenecía como una accesión del fundo en el que se encontraba, pero posteriormente, con el Derecho justinianeo, se determinó que el tesoro pertenecía a partes iguales al dueño del terreno y al descubridor del mismo tesoro, y se determinó igualmente, que si el tesoro se encontraba en un lugar sagrado o religioso pertenecía a su descubridor.

5.- Adquisición de frutos, que no son cosas independientes, sino partes integrantes de la cosa fructífera, perteneciendo por lo tanto al dueño de la misma, pero separados de ella pueden ser adquiridos por personas distintas al dueño, ya sea por ser usufructuarios, poseedores de buena fe o quizá por ser arrendatarios del bien donde se encuentran los frutos, aunque para algunos esta es una adquisición derivativa.(42)

El maestro Ventura Silva señala, que por lo que se refiere a la forma de adquisición derivativa, es aquella relación jurídica que se da entre el que adquiere el derecho, y el propietario precedente de la cosa, adquiriéndose la propiedad con las mismas cargas, características y facultades que tenía para los dueños anteriores. Como formas de adquisición derivativa tenemos las siguientes:

1) Mancipatio.- Esta es una forma de adquirir que se remonta a tiempos anteriores a la ley de las XII tablas, con la que se adquiría el tipo de propiedad quiritaria, sus formalidades son el

(42) op. cit. p. 152. 153. 154, 155 y 156.

tener la presencia de cinco testigos que sean ciudadanos romanos púberes, y de una sexta persona que sostiene una balanza, el que adquiere la propiedad golpea uno de los platos de la balanza con un trozo de bronce, y pronuncia una frase solemne afirmando que la cosa se hace suya con base en el derecho quiritaro, porque la compra haciendo uso del metal y la balanza, en caso de ser un esclavo, se decía que pertenecía al adquirente según el derecho de los quirites, y que se compraba con esa moneda y esa balanza de metal; en el caso de que fuera mueble la cosa, debía estar presente en el lugar de adquisición, y si era inmueble se utilizaba una teja que lo simbolizaba.

El efecto de la mancipatio era el traspaso de la propiedad, pero la cosa no da la posesión, y el adquirente posee sólo si la cosa se le ha entregado.

2) In iure cessio.- Era una especie de abandono del propietario de la cosa en favor del adquirente, en presencia del magistrado, simulándose un proceso respecto al dominio de la cosa.

El adquirente ponía la mano sobre la cosa, y pronunciaba una fórmula solemne, afirmando ser el propietario según el Derecho civil; después, el magistrado pregunta al cedente si se opone alguna pretensión contraria, si no existe protesta, se declara por parte del magistrado al adquirente como propietario de la cosa, la posesión sólo le pertenece al adquirente luego de la ---

tradición, siendo usada esta forma de adquisición tanto para las res mancipi, como para las nec mancipi.

3) La traditio.- Era la entrega de una cosa con la intención de transferirla a otra persona, en virtud de una justa causa, este modo derivativo se encuentra libre de toda formalidad, hasta el grado de poder realizarse aún sin la entrega material de la cosa, esto se debía a que en la época en que se utilizaba este modo de adquisición, se efectuaban una gran cantidad de operaciones comerciales, y se buscaba evitar enajenaciones de bienes menos complicadas. Para que se dé la tradición no bastaba con la entrega de la cosa, sino también requiere de un elemento distintivo como es la intención de las partes, igualmente requiere la llamada iusta causa, que es el motivo que determina que las partes obren así justificando su actuación.

Los principales elementos de este modo de adquisición, son la entrega de la cosa, que se podía hacer de diversas formas, como la traditio simbólica, en la que no se entrega la cosa misma sino algo que lo simbolice; también tenemos la traditio longa manu, que consiste en una indicación en la que se señala a distancia el fundo materia de la operación; la traditio brevi manu para los casos en los que el que adquiría el derecho de propiedad, tenía ya en sus manos el bien aunque no en carácter de propietario; el constitutum possessorium, que es lo inverso al caso anterior, que es cuando alguien transfería el derecho de propiedad aunque no -

como dueño, sino en base a otro título.

4) La adjudicatio.- Consistía en la asignación hecha por el juez en el caso de juicios divisorios, siendo estos los juicios donde se buscaba la división de una cosa común, resolviendo esa situación, por medio de otorgar el dominio exclusivo de cada parte a cada uno de los copropietarios, o de toda la cosa a uno de ellos cuando el bien no es divisible, realizando la debida indemnización a los demás copropietarios, y es precisamente esa decisión judicial, y su respectiva sentencia la que da origen a un derecho de propiedad; ahora bien este tipo de resolución solo era aplicable a los casos de división de cosas indivisas como ya habíamos señalado, para la partición de una herencia entre varios coherederos, y para marcar los límites de dos propiedades contiguas.

5) Usucapio.- La usucapio era un modo de adquirir la propiedad de una cosa, en virtud de la posesión prolongada y bajo ciertas condiciones que la ley establecía.(43)

Esta es la última de las formas de adquisición de la propiedad, pero en virtud de que este tema será estudiado con mas detenimiento en el siguiente apartado del presente capítulo, no nos avocaremos en este momento a analizarlo más profundamente.

Como hemos podido apreciar, los juristas romanos realizaron una

(43) op. cit. p.p. 157, 158, 159, 160 y 161.

enorme y detallada clasificación de las diversas formas de adquisición de la propiedad, como ya sabemos, el requisito más importante que se debía llenar para dicha adquisición, era que el bien estuviera dentro del comercio, este aspecto, ya constituye - por si solo un gran avance en la regulación jurídica de los ----- bienes, en virtud de que no obstante que esa sociedad era profundamente religiosa, los estudios que en el campo jurídico realizaron, les permitieron hacer una clasificación de las cosas sumamente amplia que ya hemos estudiado en el presente capítulo, y por medio de la cual, lograron una separación clara de los bienes que estaban en el campo de lo sagrado, y los que se encontraban en la esfera de lo civil, y mas específicamente en el ámbito de los particulares. Naturalmente que por esa misma minuciosidad en el estudio de las formas de adquisición de la propiedad, vemos formas simples de adquisición, como puede ser la ocupación, que como ya analizamos, es la toma de posesión de una cosa que sea susceptible de apropiación privada, y que no pertenezca a nadie, y por otra parte vemos el manejo de conceptos mas elaborados, como puede ser el caso de la accesión, donde ya se entienden cuestiones como la estrecha e indisoluble relación de ciertos bienes con otros, que permite que cuando se adquiere la propiedad del principal, esto conlleva la adquisición del que es accesorio, siendo este, un aspecto de mucha importancia en la actualidad. Otra cuestión que resulta muy interesante, es la concepción de los romanos en cuanto a señalar la existencia de formas de adquisición de la propiedad originarias y derivadas, --

siendo esta división de amplia aplicación en este momento.

Por lo que se refiere a este segundo grupo de formas de adquisición de la propiedad, que son las derivativas, nos parece muy importante destacar, el reconocimiento que se hace de la existencia de un propietario anterior del bien, y la regulación que hicieron los romanos, de la relación jurídica que se establece entre el propietario originario y el adquirente, y así vemos dentro de los diversos tipos de adquisiciones que derivan de un propietario anterior, formas tan solemnes como era la mancipatio, donde había varios testigos y se usaba el metal y la balanza, la in iure cessio, que en nuestro concepto es un antecedente de las actuales cesiones de derechos o de la misma compraventa, otra de las formas interesantes de adquisición, lo constituye la adjudicación, que era una forma de resolver por parte de los jueces, diversas controversias en casos de copropiedad, sucesiones y colindancias. La última forma de adquisición de la propiedad que es antecedente de una forma que en la actualidad es muy utilizada es la usucapio, que en la que estudiaremos a continuación, y que es importante conocer, en virtud de que le da sustento al juicio de prescripción positiva que es el tema del presente trabajo de investigación.

4) La prescripción en Roma.

Una vez que ya hemos estudiado los diversos modos adquisición de la propiedad en Roma, procederemos a continuación a estudiar con mayor profundidad el de la prescripción, en primer lugar, veremos lo que señala al respecto el maestro Floris Margadant, al decir, que la usucapio es la adquisición de la propiedad que se hace mediante la posesión continua del bien y durante el plazo que fija la ley. (44)

Por su parte Alvaro D'ors señala que "La usucapio es la adquisición de la propiedad por medio de la posesión continuada - (que se llamaba usus antes de admitirse la distinción entre possessio y usus) de una cosa ajena. Es una forma de apropiación posesoria como la traditio pero de derecho civil y, por tanto, excluida para los extranjeros y sobre fundos no-itálicos" (45).

Señala de igual manera Floris Margadant que tanto la usucapio como la praescriptio longi temporis son necesarias para el logro de la seguridad jurídica, exige la usucapio, que el titular de un derecho lo pierda, si durante cierto tiempo no se opone a la invasión de su derecho, posibilitando a quien no es titular ese derecho, a adquirirlo por el transcurso del tiempo. Esta forma de

(44) Floris Margadant S., Guillermo, op cit. p. 267.

(45) D'ors, Alvaro, op. cit. p. 105.

perder o de adquirir los derechos es llamada prescripción o usucapión, sin la introducción de esta figura, se colocaría al propietario en la situación de tener que probar, que había adquirido la propiedad de un propietario legítimo anterior y que éste a su vez la había adquirido de otro, que también por su parte la había adquirido de otro anterior, y así sucesivamente hasta llegar al primer propietario, constituyendo esta cadena la llamada prueba diabólica; en virtud de ello, los romanos consideraron que no necesariamente debía adquirirse la propiedad por parte de quien fuese su titular, sino por el transcurso del tiempo, siempre y cuando se comportara durante ese tiempo, como si fuese el propietario.(46)

El mismo autor que estamos citando, nos señala una serie de requisitos que debe llenar esa posesión para que pueda darse la usucapión, y que son los siguientes:

1) Res habilis.- Esto significa que sólo pueden ser hábiles para la usucapio, los bienes que estén dentro del comercio, en el caso de los objetos robados, desde la ley de las XII Tablas tampoco son objetos aptos para prescribir, aunque dicha disposición se suavizó cuando Teodosio II, estableció un término de treinta años para que prescribiera la acción de reivindicación contra el que fuera poseedor de dichos bienes, pero de cualquier manera, no lo

(46) Marquardt S., Guillermo Floris. op. cit. p.p. 267 y 268.

permitía a este último convertirse en propietario por medio de la prescripción. Posteriormente, y ya con Justiniano, se añadió una prescripción adquisitiva de treinta años, también en favor del poseedor de buena fe de un bien robado. Otros casos de bienes inhábiles que existían en aquella época, era el de los bienes inmuebles que estuvieran fuera de Italia, bajo la soberanía de Roma, en virtud de ser el mismo estado romano el propietario de dichos bienes.

2).- Titulus.- Es suficiente un título putativo, esto es, no es necesario poseer objetivamente, sino que basta creer haber recibido una prestación debida, como en el caso de herencias, legados, o donaciones, o aún en el caso de haber ocupado una cosa abandonada y que no lo sea así.

3).- Buena fe.- Este tipo de buena fe, es algo más que una ignorancia de los vicios de la posesión, es la creencia de que la posesión es justa. Dicha buena fe es necesaria en el momento de que se empieza a poseer, de existir mala fe en un momento posterior no afecta. Esta última situación, fué modificada por el derecho canónico, y por nuestra legislación vigente donde si implica una variación en el término para prescribir, el poseer de mala fe.

4).- Possessio.- El poseedor debe tener una posesión apta para --

prescribir, por lo que una posesión natural, no permite prescribir.

5).- Tempus.- La posesión debe durar un año para muebles y dos para inmuebles. Puede añadirse el tiempo del predecesor al tiempo del poseedor actual, pero si el plazo para prescribir se interrumpe, debe volver a contarse desde cero, la interrupción puede ser consecuencia de la pérdida de la posesión, o el reconocimiento del mejor derecho del propietario, en el derecho romano, no se maneja el principio de que la usucapio se interrumpe por la presentación de la demanda. La suspensión procede, mientras el propietario no ejercite una acción para recuperar el objeto en cuestión.(47)

Además de la figura de la usucapión, existe la praescriptio longi temporis, respecto de la cual, el maestro Floris Marquadt señala lo siguiente:

Los inmuebles provinciales son res inhabiles para efectos de la usucapio. Pero en las Provincias por su gran actividad económica originó que se buscara la seguridad jurídica, por lo cual se creó la possessio provincialis, que era una posesión prolongada durante cierto tiempo, reuniendo condiciones de buena fe y de ---

(47) op. cit. p.p. 268, 269, 270 y 271.

tener un título por lo que surgió de forma paralela a la usucapio, una nueva figura llamada praescriptio longi temporis. En este tipo de prescripción, si el propietario vivía en la misma ciudad que el poseedor, el término para prescribir era de diez años; y si no vivían en la misma ciudad, entonces el plazo se alargaba hasta veinte años. Existía un caso especial, cuando los campesinos cultivaban una parcela abandonada o descuidada por su propietario durante dos años, adquirían en ese plazo tan breve la propiedad. Posteriormente Justiniano, fundió la usucapio y la praescriptio longi temporis, y creó una prescripción de tres años para el caso de los bienes inmuebles, y de diez años para bienes inmuebles; por otra parte el mismo Justiniano creó la praescriptio longissimi temporis, con un término de treinta años, para el caso de cosas robadas que ya estuvieran en manos de alguien con buena fe. (48)

Por último, se pregunta el Maestro Floris Margadant si es la prescripción un modo originario o derivativo de adquisición de la propiedad, y al respecto señala que en su concepto es derivativo puesto que considera que en el caso de existir un verdadero propietario, éste no intervenga presentando una demanda reivindicatoria, otro punto que lleva a considerar que se trata de un modo derivativo de adquirir la propiedad, es el hecho de que en caso de tener el bien a prescribir, gravámenes reales, tales como hipotecas o servidumbres establecidos por el

(48) op. cit. p. 2/1 y 2/2.

propietario o por sus predecesores, estos se transmiten conservando su validez, por otra parte es un rasgo de los modos originarios, la circunstancia de que el adquirente obtenga el --- derecho de propiedad, sin mas limitación que las que señalan las leyes generales. (49)

Como ya hemos visto, la usucapio es uno de los modos de adquisición de la propiedad regulados por el Derecho romano, esta figura ha llegado hasta nuestros días, y así tenemos que incluso el concepto mismo que los autores del actual Derecho Civil tienen al respecto, es extraordinariamente similar al de los estudiosos del Derecho romano, incluso los elementos que constituyen la posesión romana se encuentran plasmados en nuestra legislación y mas específicamente en el Código Civil vigente. A continuación, analizaremos el concepto romano de la usucapio y sus elementos -- principales; para tal efecto diremos, que para los autores consultados, la usucapio, es una forma de adquisición de la propiedad por medio de una posesión a título de propietario y por un tiempo que la ley senala; ahora bien de ese concepto se logran desprender varios requisitos como son el hecho de que el bien debe estar dentro del comercio, a lo que los romanos llamaban res habilis; otro de los requisitos es el del titulus, que como sabemos, los romanos manejaron un concepto muy interesante como es el título putativo, que como hemos visto, no es una pose -

(49) op. cit. p. 272.

sión objetiva, sino que es una creencia de que se ha recibido una prestación debida, lo que es el fundamento del actual concepto de justo título o justa causa, que es uno de los requisitos más importantes de la actual prescripción positiva.

Otro de los elementos importantes que se estudiaron de la usucapio, es la buena fe, que como sabemos consistía en la creencia fundada, de que se ha entrado a poseer en base a un título adecuado, este aspecto de la buena fe, y además el de la mala fe, en la actualidad son de la mayor importancia para los efectos del tiempo necesario para prescribir.

Otro de los elementos de esta figura, es el tempus, que era el tiempo necesario para prescribir, que debía durar un año para los muebles y dos para los inmuebles. Existía como ya hemos visto, la prescriptio longi temporis, que era aplicable a los inmuebles provinciales, con terminos que ya hemos visto, que variaban desde los dos años, diez años y hasta los veinte años según el caso; posteriormente, cuando se fundió la usucapio y la praescriptio longi temporis, surgió la prescriptio longissimi temporis, que contemplaba un término de treinta años, pero tan solo para el caso de cosas robadas que ya estuvieran en manos de una persona con buena fe.

Por lo que se refiere a la usucapio, los romanos no tenían contemplado que quien tuviera una posesión de mala fe, pudiera prescribir a su favor, siendo posible ello en la figura de la

prescripción positiva, siempre que transcurra un término de diez años.

En el siguiente capítulo del presente trabajo de investigación, entraremos al estudio de los mismos conceptos que ya hemos tratado, pero en base al enfoque que dentro del Derecho Civil, le dan los diversos autores consultados.

CAPITULO SEGUNDO

CONCEPTOS GENERALES.

Una vez que ya hemos estudiado el concepto de posesión dentro del Derecho Romano, procederemos a continuación a estudiarlo a la luz de la doctrina del Derecho Civil, en los siguientes términos:

1) Concepto de posesión.- Para Planiol y Ripert, " La posesión es un estado de hecho, que consiste en detentar una cosa de manera exclusiva y en efectuar sobre ella los mismos actos materiales de uso y goce como si uno fuera su propietario." (50)

Señalan también los mismos autores, que se considera algunas veces a la posesión como una institución jurídica, aunque esto lo consideran un error, pues señalan que es un hecho, como lo es la vida humana, y que lo único que tiene de jurídico o de institución, son los medios que se emplean por la ley para su protección o en su caso su destrucción; señalan asimismo, que el hecho de la posesión, es generalmente protegido por la misma ley, y que no es así siempre, pues en ocasiones esta la condena por medio de la reivindicación. (51)

(50) Planiol, Marcel y Ripert, Georges, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL, LOS BIENES, Traducido por Lic. José María Cajica Jr., (2a. ed.), Cárdenas Editor y Distribuidor, México, p. 95.

(51) op. cit. p. 95.

Por otra parte para Bonnacase " La posesión es un hecho jurídico consistente en el dominio ejercido sobre una cosa mueble o inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de disfrute o de transformación, realizados con la intención de comportarse como propietario de la cosa o como titular de cualquier otro derecho real." (52)

El maestro Gutiérrez y González, nos proporciona la etimología de la palabra posesión, y nos dice que tiene cualquiera de los siguientes orígenes:

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

"b).- Se origina en el vocablo 'posse', que significa 'poder', con lo cual se significa un señorío." (53)

(52) Bonnacase, Julien, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, Tomo I, Nociones Preliminares, Personas, Familia, Bienes, Traducido por el Lic. José M. Cajica Jr., Cárdenas Editor y Distribuidor, Tijuana B.C., México, p. 634.

(53) Gutiérrez y González, Ernesto, EL PATRIMONIO PECUNIARIO Y MORAL O DERECHOS DE LA PERSONALIDAD, Editorial José María Cajica Jr, S.A., Puebla, Pue., México, 1971, p. 435.

Nos indica el mismo autor que en virtud de que ambos sentidos no se contraponen, se puede considerar que uno u otro, o quizá los dos, pueden dar el sentido primitivo y original de la palabra; comenta igualmente Gutiérrez y González, que esa idea de poderío pasó a otros pueblos y a otros idiomas, y que así lo encontramos en los pueblos germánicos con el uso del vocablo besitz, que tiene el mismo alcance y etimología que ya se indicó. (54)

El maestro Antonio De Ibarrola, realiza un análisis muy interesante del concepto de posesión, y nos dice que esta palabra en su raíz latina, viene del verbo possum, potes, posse, potui, poder. Menciona en su libro que el concepto actual de posesión, deriva de una combinación de principios de los derechos romano y germánico.(55) Analiza dentro del derecho germánico a Friedrich Karl von Savigny, quien es el autor de una doctrina tradicional basada en el concepto romano, pero con un enfoque subjetivo, en esa teoría se reconocen como en el derecho romano, dos elementos de la posesión, uno de carácter material llamado el corpus, y otro de carácter psicológico llamado el animus.

Respecto al corpus, De Ibarrola menciona que Savigny considera al

(54) op. cit. p. 435.

(55) De Ibarrola, Antonio, COSAS Y SUCESIONES, Editorial Porrúa, (2a. ed.), Mexico, 1964, p. 101.

corpus como un conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa para retenerla en forma exclusiva, pero eso genera, un estado de cosas que es una simple detentación o tenencia, que se considera la base de la posesión pero que no es esta todavía, si no que además debe adicionársele el elemento del animus.

El segundo elemento es el animus, que es el ejercicio de actos materiales dentro de la detentación, pero con la intención de conducirse como propietario (56), por lo tanto para Savigny " La posesión es pues una relación o estado de hecho que da a una persona la POSIBILIDAD FÍSICA, ACTUAL, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con animus domini o rem sibi habendi." (57)

Por lo tanto los elementos de la definición de Savigny son:

"1) Relación o estado de hecho.

"2) En virtud de ese estado de hecho, una persona tiene sobre una cosa un poder actual, inmediato y exclusivo. La disponibilidad debe ser absoluta y no estar sujeta a modalidad (plazo o condición).

"3) Animus domini o rem sibi habendi." (58).

(56) op. cit. p. 106.

(57) op. cit. p. 107.

(58) op. cit. p. 107.

Este último elemento es el que dá el nombre a la teoría de este estudioso del derecho, que es la llamada tesis subjetiva de la posesión, y señala igualmente que dicho animus tiene una gran importancia, ya que es la apreciación subjetiva que tiene el detentador de la cosa de que esta le pertenece, y por lo tanto psicológicamente se convierte en poseedor, pero esta apreciación no debe ser de ninguna manera arbitraria, sino que debe estar basada en lo que se ha llamado justo título, que es aquel elemento que se cree fundadamente, bastante para permitir la transferencia del dominio de un bien, llegando incluso a existir una presunción legal en el sentido de que quien tiene la posesión se presume como propietario con todos los efectos legales consiguientes. (59)

Esta definición como se puede ver resulta un tanto débil en cuanto a su base, ya que Savigny concede demasiada importancia al animus, y al ser este un elemento puramente subjetivo es difícil en el caso de una controversia, probar con precisión esa intención de poseer como propietario.

Por otra parte, De Ibarrola señala que Jhering con su teoría objetiva de la posesión, reconoce que existen tanto el corpus, como el animus, pero los entiende de una manera distinta a Savigny:

(59) op. cit. p. 107.

En primer lugar respecto al corpus, considera Jhering que no es una simple relación de contacto o proximidad, pues considera que dicha proximidad o contacto se puede dar aún sin existir la posesión, esta proximidad o acercamiento debe estar ligada a un interés que se traduce en el deseo de realizar una explotación económica del bien, y por lo tanto el corpus es para él una exteriorización del derecho de propiedad; igualmente para este autor la posesión es un modo de protección de la propiedad.

En otra parte de su tesis, Jhering dice que el animus está definitivamente ligado al corpus, unidos cual si fueran un matrimonio indisoluble, diciendo a continuación, que estos dos elementos son aspectos de una misma relación, resultando el animus, el propósito de servirse de un bien para satisfacer ciertas necesidades, y el corpus la exteriorización de dicho propósito, por lo que concluye diciendo que basta con el corpus para que se produzca el animus, y derivado de ello, se dé la posesión. (60)

Además de las dos posiciones anteriores, De Ibarrola menciona, que una tercera apreciación del mismo tema la proporciona Saleilles, con su teoría ecléctica, que acepta la existencia del animus y del corpus, y respecto a este último elemento nos dice que es un conjunto de hechos que son susceptibles de descubrir

(60) op. cit. p.p. 111 y 112.

una relación de tipo permanente de apropiación económica, igualmente nos dice que es la posibilidad física, actual y además exclusiva de aprehensión inmediata de la cosa, por lo que podemos apreciar que mientras Jhering considera a esa apropiación un fenómeno de tipo jurídico, Saleilles le da un sentido más bien de tipo económico, señalando en este punto De Ibarrola, que es efectivamente la propiedad una cuestión que tiene como nota predominante su relevancia económica, y señala que el derecho proporciona a la apropiación las condiciones necesarias para que cumpla su función económica. Señala igualmente Saleilles citado por De Ibarrola, que para que tal apropiación sea considerada como corpus, requiere llenar algunos requisitos, uno de ellos es el de que debe ser esa apropiación permanente, actual, indiscutible, pública; que es cuando el poseedor debe ostentarse ante todo el mundo ejercitando actos de explotación que revelen el propósito de adueñarse de la cosa; por lo que se refiere al animus, dice que debe abandonarse la teoría del animus domini, y reconocerse que el animus no debe consistir en una intención de tener la cosa a título de propietario, sino en el propósito de realizar una apropiación simplemente de carácter económico de la cosa (61), por lo tanto menciona De Ibarrola "Saleilles define la posesión diciendo: 'Es la realización consciente y voluntaria de la apropiación económica de las cosas; el poseedor será aquel que

(61) op. cit. p.p. 113 y 114.

en el mundo renomenal externo aparezca como dueño de hecho, y con propósito de serlo de la cosa'. La posesión es 'la efectividad consciente y querida de la apropiación económica de las cosas'." (62)

Continúa diciendo Saleilles, citado por De Ibarrola, que para saber si hay posesión o detentación debe estudiarse la causa possessionis por lo que la actual detentación no basta por ejemplo para convertir a un usurpador en poseedor, dice además que lo que decide si hay o no posesión, es el estado espiritual del detentador en el momento de la toma de posesión, y una vez adquirida, perdura dicha posesión, y menciona también Saleilles, que existe posesión allí donde hay un vínculo de hecho, que sea capaz de probar la independenciam económica del poseedor; señalando de igual manera que existe la posesión, cuando el detentador aparece como dueño desde el punto de vista económico ya sea que tenga un título o sea un ladrón. (63)

Respecto a la posesión, Planiol y Ripert nos dicen, que no puede aplicarse sino a las cosas que son susceptibles de propiedad privada, excluyendo de esto a los bienes del dominio público, cosas comunes como son las aguas de los ríos, pero la misma si es posible respecto a bienes muebles e inmuebles. (64)

(62) op. cit. p. 115.

(63) op. cit. p. 115.

(64) Planiol, Marcel y Ripert, Georges, op. cit. p. 96.

Los mismos autores, Planiol y Ripert, en coincidencia con algunos otros ya estudiados, nos dicen que los elementos constitutivos de la posesión son dos :

En primer lugar, se refieren a un elemento material llamado corpus al que definen como un conjunto de hechos que constituyen la posesión, y que consisten en actos materiales de detención, de uso, de goce, o de transformación que se realizan sobre la cosa; en relación al segundo elemento de la posesión, que es el animus, Planiol y Ripert nos dicen, que es el elemento incorpóreo, que es la intención por parte del que posee, de obrar por su propia cuenta.

El animus se presume, y por lo tanto, no tiene que probar que actúa por cuenta propia y que es realmente poseedor, ello corresponde probarlo en una controversia a su contrario.(65)

Por lo que toca a la forma de adquirir la posesión, Planiol y Ripert se preguntan si es necesario que los dos elementos de la posesión que se han mencionado se realicen en la persona misma que va a poseer, para aclarar esa duda, se debe hacer según su opinión una distinción entre el elemento material y el elemento intencional; en primer lugar, y por lo que se refiere al elemento intencional, la intención de ser poseedor, es en principio un

(65) op. cit. p. p. 97 y 98.

requisito que se exige a la persona misma que va a poseer, manifestando que la voluntad de un tercero no puede hacer poseedor a otra persona, exceptuando los casos relativos a personas incapaces en los cuales un representante debe manifestar el animus de dichos incapaces ante la imposibilidad de hacerlo por ellos mismos.

Por lo que toca al elemento material nos dice que este, está regido por un principio diferente al del animus, al considerar que no es de ninguna manera indispensable que los actos de goce, constitutivos de la posesión, sean realizados de manera personal por el poseedor, admitiéndose desde los Romanos que se puede adquirir la posesión de un bien, por medio de un representante, mandatario o quizás por un gestor de negocios, y por lo tanto, desde que la persona toma posesión de la cosa a nuestro nombre, y con la intención de que lo adquiramos seremos entonces titulares de dicha posesión. (66)

En relación a la pérdida de la posesión, nos dicen los mismos autores, que esta se pierde en primer lugar, cuando sus dos elementos desaparecen en el mismo momento, esto se produce en dos casos diferentes, uno de ellos se dá cuando se enajena el bien o cuando ese mismo bien se abandona.

(66) op. cit. p. 100.

Otra de las formas de perder la posesión de acuerdo con Planiol y Ripert, es perder el corpus conservando el animus. Lo anterior ocurre en dos casos, uno de ellos, es cuando un tercero se apodera de hecho de la cosa, o bien cuando en ciertos casos especiales, el bien escapa de las manos del poseedor por tratarse quizá de un animal, o siendo un bien inanimado se encuentra extraviado, por lo que el poseedor al no poder ejercer los actos materiales de la posesión, queda tan solo con el vano deseo de poseerla.

La tercera forma de perder la posesión, es cuando se pierde el animus tan solo, siendo este elemento mas difícil de determinar, porque según nos dice Planiol, no se puede imaginar fácilmente que una persona ha dejado de tener el animus, si continúa teniendo la aprehensión material del bien y con los consiguientes actos de posesión, pero por ejemplo, existen casos como el de la persona que transmite la propiedad de un bien, pero que por pedimento del mismo adquirente, conserva de manera temporal el bien, pero en esta situación se tiene el bien a cuenta del propietario, pero esto ya no constituye una posesión, perteneciendo la posesión verdadera al comprador.

En relación a este último caso, se puede conservar la posesión o adquirirla por medio, o intermediación de un tercero; lo anterior, se da en los casos como el de la persona que da una casa en arrendamiento, y con ello deja de poseer materialmente la

cosa, pero el inquilino lo detenta en lugar del propietario, y no por ello deja este último de tener la posesión con todos los efectos jurídicos que la misma produce. (67)

Otro aspecto que mencionan Planiol y Ripert de la posesión, es el relativo a los efectos jurídicos que se producen, el primero de ellos, es el de que al surgir la posesión, esta se encuentra protegida por medio de una presunción de propiedad, que evita los ataques que se realizan por medio de las acciones, realizándose también su defensa por medio de acciones posesorias especiales.

Un segundo efecto jurídico importante que tiene la posesión, es que en base a reunir diversos requisitos, conduce a la adquisición de la propiedad de :

1) Los frutos, que el poseedor adquiere o está autorizado a conservar en determinados casos.

2) La cosa misma, en base a la ocupación de las cosas que no tienen dueño o bien de la posesión durante cierto número de años, y bajo ciertas condiciones que permitan la prescripción adquisitiva.

Otro de los efectos jurídicos importantes que produce la posesión es el hecho de que el poseedor se presume propietario, y en materia de inmuebles esta presunción da al poseedor el carácter

(67) op. cit. p.p. 101 y 102.

de demandado, en el caso de un juicio reivindicatorio, lo que constituye una ventaja considerable, porque implica que el actor pruebe su derecho de propiedad, por lo tanto si no lo logra acreditar, queda la posesión en favor del demandado, no tanto porque se le reconozca como propietario, sino porque su contrario no lo ha probado ser dentro del juicio. Por lo que se refiere a bienes muebles y en especial a los corpóreos, el efecto de la presunción de la propiedad es mas importante aún, porque resulta prácticamente inatacable aún por el mismo propietario del bien.(68)

Los diversos autores consultados, coinciden en señalar que existen dentro de este concepto, dos elementos importantes, por una parte el corpus, que es la tenencia material del bien, que se demuestra a través de diversos actos que pueden ser de uso, goce, transformación etc., que son realizados sobre la cosa, y por otra parte elemento que es el animus, que es la intención de realizar esa posesión pero en concepto de propietario; por lo tanto y en base a lo que ya hemos estudiado, procederemos a formular una definición de lo que es la posesión:

Posesión es un estado de hecho, que consiste en la tenencia material de un bien mueble o inmueble, unido a la intención de conducirse como propietario del mismo, con la consecuente apropiación económica de los beneficios que genere dicho bien.

(68) op. cit. p. p. 107, 108 y 109.

Ahora procederemos a estudiar el concepto de posesión, que señala el artículo 790 del Código Civil para el Distrito Federal, que a continuación transcribimos:

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

Como puede verse, el Código citado, más que definir específicamente lo que es la posesión, en realidad define más bien lo que es un poseedor; y esto a nuestro entender es algo inadecuado, pues dentro del mismo ordenamiento se utiliza de manera reiterada la palabra posesión, y el hecho de no definir dicha palabra en el inicio del capítulo que la regula, origina que algunos de los artículos subsecuentes del mismo capítulo, no resulten del todo claros para quien no ha estudiado doctrinalmente dicho concepto. Consideramos, que debió regularse con toda claridad lo relativo a que es en sí la posesión antes de intentar precisar lo que es un poseedor.

El mismo Código citado, regula diversos aspectos de la posesión, tales como la posesión originaria y derivada, que se prevé por el artículo 791; por otra parte, el artículo 793, regula que cuando se demuestra que una persona tiene en su poder una cosa, en virtud de una situación de dependencia en relación al propietario de la misma, y que la retiene en cumplimiento a indicaciones del

propietario, no se le debe considerar poseedor; por su parte el artículo 794, regula que, sólo pueden ser objeto de la posesión, las cosas y los derechos que sean susceptibles de apropiación, como son los bienes que están dentro del comercio; el artículo 795 del mismo ordenamiento regula que se puede adquirir la posesión por la misma persona que ha de disfrutarla, por su representante legal, por medio de un mandatario, por un tercero sin mandato alguno, pero en este último caso, no se tendrá por adquirida la posesión si no hay ratificación por parte de quien se está representando; por su parte el artículo 796, regula que cuando varias personas poseen una cosa indivisa, cada una de ellas podrá ejercer actos posesorios sobre la cosa que es común, siempre y cuando no excluya con ello actos posesorios de los demás poseedores; el artículo 797 del Código Civil regula que los partícipes de una cosa poseída en común, son considerados como poseedores exclusivos durante todo el tiempo que haya durado la indivisión, y por lo que se refiere a la parte que le tocara al dividirse el bien; el artículo 798 regula que la posesión da al que la tiene, la presunción de ser propietario con todos sus efectos legales, y no existe esta presunción para quienes poseen en razón de un derecho personal, o de un derecho real distinto al de la propiedad, pero que siendo poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido dicha posesión por parte del dueño de la cosa o derecho; el artículo 801 por su parte, regula que el poseedor actual que pruebe que ha poseído en tiempo anterior, tiene la presunción de que ha poseído en el intermedio;

el artículo 802 del mismo código analizado, regula otra presunción legal que se refiere a que la posesión de un bien inmueble, hace presumir también la posesión de los bienes muebles que se encuentren en él.

Los artículos anteriores, regulan una serie de aspectos importantes de la posesión, como lo es la posesión originaria, y la posesión derivada, para precisar estos conceptos transcribimos la siguiente jurisprudencia:

"POSESION ORIGINARIA Y POSESION DERIVADA.- DIFERENCIAS.-

"La posesión originaria se obtiene a través de una transmisión de derechos que realiza el propietario en favor del poseedor mediante compraventa, donación, herencia, dación en pago, etcétera. La posesión derivada, es aquella que se transmite por arrendamiento, usufructo, depósito u otro título análogo.

"TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

"Amparo directo 225/90.- Carlos Mosqueda Vidal.- 31 de enero de 1991.- Unanimidad de votos.- Ponente Francisco A. Velasco Santiago.- Secretaria; Leticia Higuera Hernández.

"SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION

OCTAVA EPOCA

TOMO VIII

PLENO, SALAS Y TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO

NOVIEMBRE 1991."

También regulan aspectos como las diversas presunciones que la ley establece, a favor de los poseedores de buena fe, además de la determinación de que sólo las cosas y derechos susceptibles de apropiación podrán ser materia de posesión, también se contemplan los diversos requisitos que la ley señala para que la posesión sea apta para prescribir, definiendo que es la posesión pública, pacífica, continua, de buena fe, de mala fe, además de los efectos de la posesión, siendo todos estos aspectos motivo de estudio del tercer capítulo del presente trabajo.

2.- Concepto de propiedad.- Para Bonnecase la propiedad "...es el derecho real tipo, en virtud del cual, en un medio social dado, y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse, por medio de actos materiales o jurídicos, toda la utilidad inherente a una cosa mueble o inmueble." (69)

Por otra parte el Maestro Gutiérrez y González define a la propiedad diciendo: " Propiedad es el derecho real más amplio, para usar, gozar y disponer de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época." (70)

Por su parte Planiol y Ripert nos dicen que: " La propiedad es el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida, de una manera perpetua y exclusiva a la acción de la voluntad de una persona." (71)

Otra definición interesante es la que nos da el Maestro Rojina Villegas diciendo que " Aplicando la definición del derecho real a la propiedad, diremos que esta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata

(69) Bonnecase, Julien, op. cit. p. 641.

(70) Gutiérrez y González, Ernesto, op. cit. p. 202.

(71) Planiol, Marcel y Ripert, Georges, op. cit. p. 138.

sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto." (72)

Por su parte, el maestro Aguilar Carvajal, nos señala que los diversos autores mencionan como características de la propiedad el hecho de que debe recaer sobre cosas corpóreas, singulares, íntegras y determinadas específicamente. Señala igualmente, que el derecho de propiedad contiene tres características, una, que es absoluto, lo que significa que no tiene limitaciones, Aguilar Carvajal considera que esa concepción, que proviene del Código Francés no resulta exacta en la actualidad, puesto que ese derecho debe estar limitado por las propias leyes, dicha apreciación ya se plasma en diversos códigos posteriores al Francés, incluidos nuestros códigos, que regulan ciertas limitaciones a ese derecho; otra de las características del derecho de propiedad que señala Aguilar Carvajal, es que es un derecho exclusivo, lo que significa que el titular elimina de las ventajas económicas de la cosa, a todas las demás personas, y queda sólo su titular con los beneficios del mismo bien.

(72) Rojina Villegas, Rafael, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, BIENES DERECHOS REALES Y SUCESIONES, Editorial Porrúa, México, p.p. 78 y 79.

La siguiente característica que nos señala el autor en estudio, es que se le considera un derecho perpetuo, queriéndose decir con esto, que este derecho escapa a la prescripción por el no uso, sin limitación de tiempo, siempre que la cosa no haya sido adquirida en propiedad por medio de la prescripción. Dentro de su mismo análisis señala que en el derecho de propiedad, existen factores internos y externos, dentro de los primeros, nos menciona que son la tenencia inmediata y directa del titular de la cosa, sin la intervención de ningún intermediario, con el aprovechamiento para sí de las ventajas económicas. Dentro de los factores externos encontramos las características de exclusivo y absoluto, porque existe un sujeto pasivo indeterminado y de carácter universal con la obligación de no hacer. Indica de igual manera, que existe un lado pasivo del derecho real, que consiste en las obligaciones en relación a otras personas, que se generan en el titular mientras no varíe esa situación, como pueden ser la servidumbre, hipoteca, etc.

Además de las anteriores características nos señala Aguilar Carvajal, que en relación con los actos materiales de goce, se dá en términos generales un principio de libertad, pero con ciertas restricciones, por lo que se refiere a los actos jurídicos, estos consisten en transmitir a otro, una parte de las ventajas económicas de la cosa, o todas ellas por lo que en el primer

caso, nos encontramos ante un desmembramiento de la propiedad, en tanto que en el segundo caso se da una enajenación, en estos casos nos señala el autor, los actos se realizan no sobre la cosa, sino sobre el derecho. Dentro de este mismo estudio realizado por el maestro Aguilar, se señala que existen ciertas restricciones al derecho de propiedad, entre las cuales encontramos a las cláusulas de inalienabilidad que son de varios géneros, y así tenemos la imposibilidad de enajenar bienes propiedad del estado u objetos artísticos, y otras derivadas de cláusulas de contratos entre particulares, o estipulaciones testamentarias que prohíben la venta de determinados bienes, lo que protege a los herederos inexpertos; otra de las características que menciona Aguilar Carvajal de la propiedad es la extensión de la misma, y nos señala al respecto, que según la doctrina clásica, se entendía como parte del derecho de propiedad, el área, suelo, subsuelo y del vuelo, aunque señala asimismo, que esta concepción es muy discutida actualmente, menciona en relación al derecho del vuelo, que éste se dá porque se puede construir hacia arriba con los límites de altura con excepción de los límites que marca la división en capas del espacio aéreo, una de propiedad privada, otra soberanía del Estado, y otra que es libre; en cuanto al derecho del subsuelo, indica que los romanos consideraban que el propietario tenía derecho absoluto sobre él, y después se llegó a decir que se tenía la propiedad hasta el centro de la tierra, aunque hoy ya no se considera así, y por lo que se refiere al derecho de suelo,

éste se rige por los límites que por ejemplo establezcan las escrituras. (73)

Como puede verse, en los conceptos vertidos por los diversos autores consultados, encontramos elementos coincidentes, y así tenemos que todos consideran al derecho de propiedad como un derecho real, igualmente coinciden en señalar que este es un derecho de apropiación de carácter económico, respecto a toda la utilidad inherente a una cosa, esa apropiación es de carácter exclusivo para el titular del derecho, en relación a una cosa mueble o inmueble. Por otra parte Rojina Villegas va más allá de los puntos antes considerados, y establece dentro de su concepto, un aspecto muy interesante, como es el de considerar al derecho de propiedad como un poder que es oponible a todos los demás individuos de una sociedad, en virtud del vínculo que se genera entre el propietario y el bien, que deriva de los derechos reales que ya hemos estudiado.

Ahora procederemos a formular nuestro propio concepto de propiedad y que es el siguiente:

Es el derecho real de más amplias facultades, que consiste en el

(73) Aguilar Carvajal, Leopoldo, SEGUNDO CURSO DE DERECHO CIVIL, BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES, (4a. ed.), Editorial Porrúa, 1980, p.p. 108, 109, 110 y 111.

poder material y jurídico del titular, de apropiarse de todos los beneficios de uso, goce, transformación y enajenación que deriven del bien, con las limitaciones que la ley establezca.

En el aspecto legislativo, el Código Civil vigente en su artículo 830 sólo regula que el propietario de una cosa puede gozar y también disponer de ella, con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes, como puede verse, este Código no proporciona una definición precisa de este aspecto tan importante como es la propiedad, y más que buscar definirlo señala una serie de derechos y obligaciones de quienes son propietarios, así como las limitaciones a ese derecho de propiedad.

Ahora bien, por lo que se refiere a la propiedad privada de bienes inmuebles, esa propiedad tiene su origen y fundamento en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que regula que la propiedad de las tierras y aguas que se encuentran comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponden originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir a los particulares el dominio sobre dichos bienes constituyendo de esa forma la propiedad privada.

Como puede verse, es ahí en la Carta Magna donde está consagrada esa potestad del Estado de transmitir o no el dominio de los bienes que originariamente le pertenecen, para que pasen a la

estera de control de los particulares, aunque quedando dicha propiedad sujeta a la regulación que haga el Estado, en base al interés público y también de acuerdo al beneficio social, siendo ese mismo tipo de intereses los que dan sustento a la figura de la expropiación, que es una acción que toma el Estado por la llamada causa de utilidad pública y que es la finalización del derecho de propiedad de los particulares, en virtud de una determinación del mismo Estado, y por medio de una indemnización. situación que tan solo señalamos brevemente para no desviarnos del tema central de este apartado. Una vez que ya han sido estudiados los conceptos de posesión y propiedad, procederemos ahora a estudiar el concepto y tipos de prescripciones que existen, a fin de entender en toda su dimensión los elementos del juicio de prescripción adquisitiva.

3) Concepto de prescripción en general.- Como ya hemos visto, la figura de la prescripción dentro del derecho romano, era entendida como una forma de adquisición de la propiedad, sin embargo, en la actualidad ese concepto de prescripción adquiere una aplicación mas amplia, abarcando también, el campo de la extinción de las obligaciones, por lo que en primer lugar, veremos el concepto de prescripción en lo general, y posteriormente analizaremos los conceptos de prescripción positiva y negativa.

Analizados los conceptos de posesión y de propiedad pasaremos al concepto de prescripción, para tal efecto transcribimos a continuación el artículo 1135 del Código Civil para el Distrito Federal :

"Art. 1135.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley."

Como se desprende de la simple lectura del artículo antes transcrito, existen dos tipos de prescripciones; la primera es la llamada positiva, que se encuentra también dentro de la primera parte de dicho artículo. al requerirse que la prescripción es un medio a través del cual se adquieren bienes, y aclaramos que este tipo de prescripción la estudiaremos con mayor profundidad en este capítulo en cuanto a su concepto, y en el siguiente, en lo relativo a todos los requisitos legales para su procedencia.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

Ahora bien, la segunda parte de dicho artículo regula la figura de la prescripción negativa, al regular que el efecto de la prescripción es la extinción de obligaciones.

Corroborar lo que comentamos en relación a la existencia de dos tipos de prescripciones el artículo 1136 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que señala:

"Art. 1136.- La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa."

Como puede verse, la prescripción en términos generales, es una forma de adquirir bienes o de librarse de determinadas obligaciones por el transcurso de cierto tiempo, lamentablemente en nuestro Código Civil se regulan del artículo 1135 al 1150 los dos tipos de prescripciones en un mismo capítulo, y aunque se señale que se trata de disposiciones generales de la prescripción, se presta para que se confundan las figuras de la prescripción positiva, que en realidad es la usucapion, y la prescripción negativa, que es una figura totalmente distinta que se ocupa de la extinción de las obligaciones, cuyo único elemento de coincidencia, es que para que se considere que ha operado una u otra, es necesario el transcurso de cierto tiempo.

Es interesante comentar que por su parte, el Código Civil del Estado de México, si regula las dos figuras en capítulos distintos, y así tenemos que del artículo 910 al 933, se regula la usucapión, dentro de los medios para adquirir la propiedad, mientras que la prescripción negativa se regula en los artículos 2052 a 2077, que es el título relativo a la extinción de las obligaciones. Consideramos que el Código Civil para el Distrito Federal, debe reformarse para que queden separadas ambas figuras ya que como lo señalamos, son distintas, y deben regularse en apartados que se refieran a su naturaleza, a su materia, y no mezclar ambas figuras como si estuvieran relacionadas de algún modo.

La primera de las figuras que es la usucapión, debe continuar siendo regulada en el Libro correspondiente a Los Bienes, concretamente en el Título Séptimo, que se refiere a ella y que la regula como una de las formas de adquirir la propiedad, y la segunda debe regularse en el Libro Cuarto De las Obligaciones, concretamente en el Título Quinto que se refiere a la Extinción de las Obligaciones.

4) Concepto de prescripción positiva o usucapión.- A continuación, entraremos al estudio del concepto de usucapión, el cual ya vimos en el Derecho Romano. Para tal efecto veremos en primer lugar, lo que nos dice al respecto el maestro Juan Antonio González cuando afirma que: " Podemos definirla como el modo de adquirir la propiedad mediante la posesión que, a título de dueño, se tenga de manera pública, continua y pacífica sobre una cosa durante cierto tiempo." (74)

Por su parte, Rojas Villegas señala que: " Por prescripción positiva se entiende el medio de adquirir la propiedad o ciertos derechos reales mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un gravamen, en forma pacífica continua, pública, cierta y por el término que fije la ley." (75)

Para Planiol y Ripert " La prescripción adquisitiva o usucapión es un medio de adquirir la propiedad de una cosa, por la posesión prolongada de la misma, durante un tiempo determinado." (76)

Señalan Planiol y Ripert, que la palabra prescripción no

(74) Gonzalez, Juan Antonio, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, Novena Reimpresion, Editorial Trillas, México, p. 126.

(75) Rojas Villegas, Rafael, op. cit. p. 234.

(76) Planiol, Marcel, y Ripert, Georges, op. cit. p. 342.

significa nada, sólo es una abreviación de la expresión de origen latino praescriptio longi temporis y longissimi temporis, esto es, una excepción fundada en el tiempo que ha transcurrido y que se escribía al principio de la fórmula.

Como puede verse, los diversos autores consultados, así como muchos otros, coinciden en los elementos centrales del concepto, puesto que señalan a la posesión como un medio de adquisición de la propiedad, que se caracteriza por realizarse una posesión que reúne ciertas características, tales como ser continua, pública pacífica y durante el tiempo que señala la ley, que podrá variar de acuerdo al tipo de posesión de que se trate, de buena o mala fe.

Para nosotros, la prescripción positiva se puede definir de la siguiente manera:

Es una forma de adquisición de la propiedad de una cosa, a través de la posesión de la misma, a título de propietario, con las características de pública, pacífica, continua y durante el tiempo que la ley señala.

En el siguiente capítulo de este trabajo, se estudiarán cada uno de los elementos de la prescripción, por lo que solo ha quedado apuntado aquí el concepto de prescripción positiva.

b) Concepto de prescripción negativa.- El otro tipo de prescripción, que está inmersa en el ya citado artículo 1135 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, es la negativa, que es aquella por medio de la cual se extinguen o se liberan determinadas obligaciones por el simple transcurso del tiempo.

Para Rojina Villegas, la prescripción negativa o liberatoria "...es un medio de extinguir obligaciones o derechos por el transcurso del tiempo en virtud de que el acreedor no exija el pago en los plazos señalados por la ley o el titular no ejerza su derecho real." (77)

Como breve apunte, encaminado hacia la diferenciación de los dos tipos de prescripciones, positiva y negativa, diremos que la primera, se refiere únicamente a los derechos reales que son susceptibles de posesión, mientras que la negativa tiene un campo de aplicación mucho más amplio, puesto que tiene relación con todo tipo de derechos; otra importante diferencia entre ambas prescripciones es que en la positiva, se requiere una actividad que se traduce en una posesión por parte de quien adquiere el bien materia de dicha prescripción, mientras que la del tipo negativo más que una actividad como es la posesión, requiere de una inactividad, de quien es titular del derecho; una tercera diferencia entre ambas prescripciones se da porque en la

(77) Rojina Villegas, Rafael, op. cit. p. 234.

prescripción positiva o adquisitiva, el adquirente obtiene un derecho de propiedad sobre el inmueble que se prescribe, lo cual resulta en la pérdida del derecho de propiedad por parte de alguna otra persona, mientras que en la negativa se pierde el derecho para el titular sin que ello derive en la adquisición del mismo derecho por parte de alguna otra persona.

Como señalamos anteriormente, en este capítulo sólo se hizo un breve apuntamiento de la prescripción, y los tipos que de esta existen, y en el siguiente capítulo entraremos a estudiar las características que la ley establece como necesarias para que una posesión sea apta para prescribirse y además las características específicas del juicio de prescripción positiva.

CAPITULO TERCERO.

CONCEPTOS Y ELEMENTOS ESPECIFICOS DEL JUICIO DE PRESCRIPCION.

1) Cosas que pueden prescribirse.- Dentro del presente capítulo, procederemos a ver de manera concreta los requisitos que la ley establece para que una posesión sea apta para prescribir, el primero de tales elementos que analizaremos será el de las cosas que pueden prescribirse; de acuerdo con el Maestro Gutiérrez y González, las cosas que pueden ser materia de la usucapión o prescripción adquisitiva deben cumplir dos requisitos que son:

"a).- Debe ser una cosa presente. Las cosas futuras no son susceptibles de usucapirse.

"b).- Debe estar dentro del comercio; como se recuerda las cosas extra commercium no son susceptibles de reducirse a propiedad privada y por lo mismo con relación a ellas no opera la usucapión." (78)

Lo que señala el citado autor, se aprecia con claridad en el artículo 1137 del Código Civil vigente al regular:

(78) Gutiérrez y Gonzalez, Ernesto, op. cit. p. 475.

" Art. 1137.- Solo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio salvo las excepciones establecidas por la ley."

Un ejemplo de los bienes que no están dentro del comercio, lo tenemos en La Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos, que en su artículo 27, nos señala una serie de bienes en los cuales la Nación tiene un dominio que es inalienable e imprescriptible, y que sólo mencionaremos brevemente, en virtud de ser muy extenso el contenido de dicho precepto constitucional.

Algunos de los bienes que se regulan en el artículo antes referido de nuestra Constitución, son los siguientes:

Los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas, las aguas de los mares territoriales en la extensión y límites que fije el derecho internacional, las aguas marinas interiores, lagunas y esteros, regula también el mismo artículo, que la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos de los que hemos hablado, no podrá realizarse sino mediante concesiones otorgadas por el Ejecutivo de acuerdo a las reglas y condiciones que establezcan las leyes.

A continuación, veremos lo que nos señala la Ley General de Bienes Nacionales.

En primer lugar, debemos decir que la Ley General de Bienes Nacionales, contempla los bienes que forman el Patrimonio Nacional, que se compone de los bienes del dominio público de la Federación, y los bienes de dominio privado de la Federación.

Dentro de los bienes que se encuentran en el primer apartado, tenemos a manera de ejemplo los bienes de uso común, el suelo del mar territorial y las aguas marítimas interiores, además los que señala el artículo 27 de la Constitución. En relación con estos bienes el artículo 16 de la Ley General de Bienes Nacionales señala:

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

Como se desprende de la simple lectura del artículo anterior, los bienes del dominio público de la federación son inalienables, lo que significa que no pueden enajenarse; tampoco pueden ser sujetos a ningún tipo de acción respecto de la posesión, y por lo tanto tampoco pueden prescribirse mientras no varíen la situación jurídica en que se encuentran, lo que ocurriría sólo si dejan de

pertenecer al dominio público de la federación.

Otro ejemplo de bienes que no se pueden prescribir, lo tenemos en el patrimonio de familia, que como bien sabemos, es una Institución Jurídica que protege el inmueble que constituye el patrimonio más esencial de una familia, como es la casa donde viven, o en algunos casos la parcela cultivable, dichos bienes son inalienables, y por lo tanto no se pueden prescribir, lo anterior se corrobora con el artículo 727 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

"Art. 727.- Los bienes afectos al patrimonio de familia son inalienables y no estarán sujetos a embargo ni gravámen alguno."

Consideramos que el hecho de que por disposición de la ley, sean inalienables, los deja en consecuencia fuera del comercio y por tanto dentro del supuesto de los bienes que no son prescriptibles.

Como una recapitulación de lo señalado en este apartado del presente capítulo, diremos que para poder ser prescriptibles los bienes, deben tener como características el que sean bienes presentes y no futuros, y además deben estar en el comercio, ya hemos señalado algunos ejemplos de los bienes que no están dentro del comercio, que se regulan en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Bienes Nacionales y el Código Civil para el Distrito Federal.

2) Personas que pueden prescribir.- En relación a quienes pueden adquirir un bien inmueble por medio de la prescripción, el Maestro Rojina Villegas señala, que sólo los que tienen capacidad de goce para adquirir el dominio de un bien, lo tienen para adquirir una cosa por medio de la prescripción. Quienes tengan incapacidad para la adquisición del dominio, no tienen la posibilidad de adquirir por prescripción.

Los que tienen incapacidad de ejercicio pueden adquirir por medio de la prescripción, pero por conducto de sus representantes legítimos, la incapacidad de ejercicio, no impide la capacidad de goce, o el poder ser titular de derechos, sino que es una imposibilidad de ejercitarlos por sí mismo. (79)

El artículo 1138 del Código Civil para el Distrito Federal ilustra claramente lo anterior:

Art. 1138.- " Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes."

En relación con lo anterior, podemos apreciar que no existe una regulación o enumeración precisa de quienes pueden adquirir por

(79) Rojina Villegas, Rafael, op. cit. p.p. 234 y 235.

medio de la prescripción, sino que se regula en el Código Civil, que podrán adquirirla quienes sean capaces de adquirir por medio de cualquier otro título, por lo que es notorio que al ser la usucapión, una forma de adquisición de propiedad, sigue las mismas reglas que por ejemplo tiene la compraventa en materia de representación de personas incapaces, aspecto en el cual no podremos detenernos, en virtud de no ser un tema específico de este trabajo.

3) Término legal en que opera la prescripción.- El artículo 1152 del Código Civil para el Distrito Federal señala cual es el término para que opere la prescripción:

"Art. 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben:

"I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario con buena fé, pacífica, continua y públicamente;

"II. En cinco años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

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

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

En cuanto a los bienes muebles el artículo 1153 del mismo ordenamiento antes citado, regula:

" Art. 1153.- Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años."

Señala el maestro Gutiérrez y González, que los plazos a que se refiere el artículo anterior, son una aportación del Código Civil de 1928, en virtud de que las anteriores legislaciones como en la de 1870, se regulaban plazos para el caso de la posesión de buena fe, de veinte años, y para la posesión de mala fe, se regulaba treinta años; por su parte el código de 1884, regula como términos para prescribir diez años para el caso de la posesión de buena fe y veinte años para la posesión de mala fe.

En el código de 1928, y con una visión mas acorde del desarrollo acelerado del ser humano y a la consecuente problemática de contar con un mayor espacio vital, se consideró que los plazos que existían para prescribir eran demasiado largos y que con ello se dejaban tierras ociosas que afectaban la productividad, por lo que se consideró necesario reducir tales plazos, quedando como ya hemos señalado en el artículo 1152 antes citado. (80)

Dentro de lo que es el supuesto de la posesión de mala fe, tenemos lo regulado por los artículos 1154 y 1155 del Código Civil vigente, señala el primer artículo, que cuando una posesión se ha adquirido por medio de violencia, aún en el caso de que esta cese, y la posesión continúe de manera pacífica, el plazo de prescripción, será de diez años en caso de inmuebles y de cinco

(80) Gutiérrez y González, Ernesto, op. cit. p.p. 476, 477 y 478.

para los bienes muebles, que se empezará a computar desde el momento en que la violencia que dió pauta a la posesión ha cesado.

Como se puede ver, en este artículo la ley regula determinados casos en los que por medio de violencia, a la que debemos considerar como la toma de posesión que se realiza en contra de la voluntad del propietario del bien, el término para prescribir es mucho mayor que en el caso de la buena fé, siendo este plazo mas amplio, una forma de sancionar a quien no posee de buena fe, y que una vez que ha terminado de ejercerse la posesión de manera violenta, se abre la posibilidad de que si se tiene una posesión pacífica y con los requisitos de ley, a que se refiere la fracción segunda del artículo 1152 del Código Civil se puede obtener la propiedad del bien.

Por su parte el artículo 1155 del Código Civil vigente, contempla el caso de que si la posesión se ha adquirido por medio de una conducta que ya ha sido tipificada como un delito, deberá tomarse como una posesión de mala fé, y para que pueda contarse el término legal para prescribir, debe haber prescrito la acción penal, o en caso de haberse llevado a cabo un procedimiento penal, se contará a partir del momento en que se haya extinguido la pena establecida.

4) Modo de contabilizar el tiempo en que opera la prescripción.- Cuando una persona ha estado poseyendo un bien inmueble, debe precisarse cuanto es el tiempo que ha poseído el bien, a efecto de saber si ya se cumplió el término de ley, para que su posesión le permita adquirir la propiedad.

De acuerdo al Maestro Gutiérrez y González, existen dos sistemas para realizar el cómputo del plazo de la prescripción; el primero de ellos, es el sistema Francés, que señala que el cómputo no debe incluir el primer día en que se toma posesión de la cosa, puesto que resulta muy difícil que la posesión se inicie a las cero horas del día en que comience. Por lo que se refiere al último día en que se cumple el plazo que marca la ley, debe ser completo, puesto que la prescripción se consume hasta las veinticuatro horas del día, y para el caso de que ese día sea inhábil, se computará hasta el siguiente día que sea hábil.

Continúa diciendo el mismo autor citado, que el sistema Español por su parte, sí considera para el cómputo de la usucapión el primer día en que ésta se inicia aunque no sea completo. En todo lo demás, resulta igual al sistema Francés. (81)

Por su parte, nuestro Código Civil tomó como base el sistema español, como puede apreciarse en los artículos 1176, 1177, 1178,

(81) Gutiérrez y González, op. cit. p.p. 479 y 480.

1179 y 1180.

En los mencionados artículos se regulan los siguientes aspectos:

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

b) Los meses se regularán conforme al número de días que contengan.

c) Si la prescripción se cuenta por días, éstos deberán entenderse de veinticuatro horas naturales, que se cuentan de las veinticuatro a las veinticuatro.

d) El día en que comienza la prescripción se debe contar siempre entero, aún cuando no lo sea; pero en relación al día en que termina, si debe ser completo.

Como podemos ver, dentro del Código Civil vigente para el Distrito Federal, se regulan con claridad y detalladamente la forma en que se computan los términos para la usucapión, dichos términos han sido regulados por el Código, en base a la aplicación del criterio español de contabilización del término, que ya conocimos antes.

b) Casos en los que se suspende la prescripción.- La suspensión de la prescripción es cuando una posesión no puede iniciarse ni correr en contra del propietario de un bien, en virtud de que el mismo se encuentra en un estado o determinada situación que no le permite defender sus derechos como propietario.

Para ilustrar lo anterior transcribiremos a continuación, los artículos 1165, 1166 y 1167 del Código Civil vigente para el Distrito Federal:

"Art. 1165.- La prescripción puede comenzar y correr contra cualquier persona, salvo las siguientes restricciones."

"Art. 1166.- La prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes. Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere interrumpido la prescripción."

"Art. 1167.- La prescripción no puede comenzar ni correr:

"I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley;

"II. Entre los consortes;

"III. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela;

"IV. Entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común;

"V. Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público;

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

Como se desprende de la simple lectura de los anteriores artículos, el Código ha previsto una serie de casos en los cuales no puede correr el término de la prescripción, en el caso concreto del artículo 1166 del Código en cita, se refiere que no puede correr la prescripción en contra de un incapacitado hasta en tanto no este formalmente representado y protegido por la figura del tutor, y al decir formalmente nos referimos a que ya ha sido nombrado por un juez competente dicho tutor; ahora bien si ocurre que no se ha suspendido la prescripción en contra de un bien propiedad del incapacitado, y el tutor no ha tomado las medidas necesarias para evitar que corra ese término, entonces se protege el derecho del incapacitado para exigir a los tutores su responsabilidad.

Por lo que se refiere al artículo 1167 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, en sus diversas fracciones, refiere una serie de casos, en los cuales no puede operar la usucapión en contra del propietario, por encontrarse este en situación especial en razón de vínculos familiares o civiles muy

estrechos, o bien en casos de que se encuentre el propietario ausente, en virtud de estar prestando un servicio público o ser militar en servicio activo.

Otro de los casos que regula el citado artículo, es el de que no puede correr el término de la usucapión entre los cónyuges, entre ascendientes y descendientes, respecto de los bienes a que los descendientes tengan derecho. Debemos señalar que nos parece muy adecuada la regulación que en este aspecto de la suspensión de la prescripción hace el Código Civil vigente para el Distrito Federal, y si en otros puntos hemos manifestado nuestro desacuerdo en cuanto a la forma en que está estructurado el Código o en lo que regula, en este aspecto resulta muy adecuado el manejo de dicho Código.

6) Casos en los que se interrumpe la prescripción.- Como ya se ha visto, la posesión de un bien para que pueda ser apta para prescribir en favor de quien la tiene, necesita cumplir con ciertos requisitos que serán materia de estudio en los siguientes apartados de este mismo capítulo, como son que dicha posesión sea pública, pacífica, continua y a título de dueño; pero además de los anteriores requisitos, debe ocurrir también la circunstancia de que quien sea titular de la propiedad del bien que está poseyendo otra persona, permanezca en una inactividad en cuanto al ejercicio de su derecho para recuperar la cosa.

Ahora bien si alguno de los requisitos que la ley regula no se cumple, se interrumpe la prescripción y entonces el tiempo de posesión que ya haya transcurrido se pierde.

De acuerdo con el Maestro Gutiérrez y González, existen dos tipos de causas de interrupción a saber:

a) Las que son por causas naturales, que es cuando el mismo poseedor de la cosa reconoce el derecho del propietario. Como ejemplo de estas causas naturales señala el mismo autor la fracción primera del artículo 828 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que es cuando el poseedor por su voluntad abandona el bien, con lo que se interrumpe la posesión apta para prescribir. El mismo autor nos señala como otro caso de interrupción natural, la fracción quinta del mismo artículo

anterior, que se refiere al despojo, que implica que una tercera persona que no sea el propietario se apodera de la cosa y el poseedor no promueve ningún tipo de defensa jurídica, para que se considere interrumpida la prescripción debe durar ese despojo mas de un año, de acuerdo a lo que nos señala la misma fracción quinta del artículo 828 del Código Civil. Es aplicable al mismo caso la fracción primera del artículo 1168 que señala que la prescripción se interrumpe si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por mas de un año.(82)

El maestro Gutiérrez y González nos señala también las causas civiles de interrupción de la usucapión, estas causas están contenidas en el artículo 1168 del Código Civil que a continuación transcribimos:

"ART. 1168.- La prescripción se interrumpe:

"I. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por mas de un año;

"II. Por demanda u otro cualquiera genero de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso.

"III. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

(82) op. cit. p.p. 482 y 483.

"Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción, en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título, y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido."

El maestro Gutiérrez y González, señala al respecto de este artículo, que la fracción primera corresponde al tipo de causas naturales de interrupción, por lo que sólo se interesa por ejemplificar lo relativo a las dos fracciones siguientes; al respecto nos dice como ejemplo en el caso de la segunda, que si una persona adquiere un bien de quien no tiene la propiedad o las facultades necesarias que debe otorgar el propietario para efectuar la transmisión de la propiedad, y se demanda por el legítimo propietario la reivindicación del bien antes de cumplirse el término de cinco años para el caso de la posesión de buena fé, con la sola presentación de la demanda bastará para que se dé la interrupción de la prescripción.

Por lo que se refiere al caso de la fracción tercera del mismo artículo, nos lo ejemplifica diciendo que si una persona adquirió el bien de quien no tenía el derecho de propiedad sobre el mismo y después es requerida por el propietario legítimo del inmueble para que le devuelva la posesión del mismo, y el poseedor de buena fe reconoce dicha propiedad entonces se da otro tipo de

interrupción civil de la prescripción.(83)

Ahora bien, dentro del mismo tema existe una situación interesante, que se refiere a la contradicción que existe entre el Código Civil para el Distrito Federal, y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en cuanto a la interrupción de la prescripción. El artículo 1168 del Código Civil en su tracción segunda señala que se interrumpe la prescripción por demanda u cualquier otro género de interpelación judicial notificada al poseedor o deudor en su caso; por su parte el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, como sabemos se refiere a los efectos de la presentación de la demanda, señalando como uno de dichos efectos la interrupción de la prescripción. Ahora bien, el problema radica en que mientras que para el Código Civil se requiere que la demanda o interpelación sea notificada, para el Código adjetivo mencionado sólo basta la simple presentación de la demanda para que se dé la interrupción aún sin que se verifique notificación alguna. En nuestra opinión debe prevalecer la determinación contenida en el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud, de que si bien es cierto que para que se de la usucapión, es necesaria una inactividad por parte del propietario, también es cierto que la simple manifestación de la voluntad del propietario de defender su

(83) op. cit. p.p. 483 y 484.

derecho ante la instancia judicial, que se traduce en la presentación de la demanda, debe interrumpir el término para la usucapión, independientemente de que tal voluntad, o mejor dicho el ejercicio de una acción por parte del propietario sea notificada posteriormente al demandado, debiendo ser por supuesto dicha presentación de la demanda, ante el juez competente, y antes de que transcurra el término de ley para la usucapión.

Algunos estudiosos del derecho, consideran que en un conflicto de normas sustantivas y adjetivas, debe prevalecer la norma del Código Civil como ley sustantiva que es, con respecto a la disposición contenida en el código procesal, visto éste como un código adjetivo, que debe ser un instrumento de aplicación de las normas sustantivas y no ir mas allá del contenido de éstas.

Opinamos en relación a esta contradicción, que muy aparte del tipo de disposiciones que contienen uno y otro código, en la práctica judicial, si presenta una persona una demanda, pueden transcurrir varias semanas para que dicha demanda sea admitida, se elabore una cédula de notificación, y también se practique la notificación o el emplazamiento en su caso, debido esto la carga de trabajo de los tribunales, y a los vicios existentes dentro de la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores, que en muchos casos no respeta el término de tres días a partir de que reciben la cédula para realizar la notificación, pudiendo ocurrir que si se encuentra alguien en el límite del término para evitar la usucapión, debe bastar la presentación de la demanda y no la

notificación misma para interrumpir la prescripción, ya que los vicios e ineficiencias que hemos señalado podrían causar un perjuicio a sus derechos.

Por último, debemos decir que de acuerdo al artículo 1175 del Código Civil para el Distrito Federal, el efecto de la interrupción de la prescripción, es inutilizar todo el tiempo corrido antes de ella, por lo tanto si ya no se dan los elementos que determinan la interrupción, deberá nuevamente contarse el término de la prescripción como si fuera el primer día.

7) Posesión pública.- Este tipo de posesión la regula el artículo 825 del Código Civil para el Distrito Federal que a continuación transcribimos:

"Art. 825.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad."

Al respecto de esta característica de la posesión, Planiol y Ripert, señalan que para que la posesión sea apta para prescribir, debe ser pública, por lo tanto el poseedor debe actuar sin ocultarse, tal como lo hacen quienes ejercen un derecho, además de ello, continúan diciendo los mismos autores, la clandestinidad, entendida como un vicio de la posesión pública, tiene carácter relativo, puesto que para algunos esa posesión si es oculta o clandestina y para otros no resulta así, pero una vez que cesa ese tipo de posesión, empieza a correr la prescripción. Señalan también Planiol y Ripert, que este tipo de posesión en el caso de los bienes muebles es fácil de que ocurra en la realidad, pero en cuanto a los bienes inmuebles, resulta de gran rareza que se de este tipo de posesión porque no es fácil ocultarse mientras se ocupa una casa o terreno.(84)

Ahora bien, por lo que se refiere a la segunda parte del artículo 825 del Código Civil que ya se ha transcrito, resulta lógico

(84) Planiol, Marcel y Ripert, Georges, op. cit. p. 106.

pensar que si una posesión está inscrita en el Registro Público de la Propiedad es una posesión de carácter público, en virtud de que la publicidad, es una de las funciones que de acuerdo al artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal que a continuación transcribimos, otorga la inscripción de actos jurídicos ante dicha institución.

"Art. 1o.- El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros."

8) Posesión pacífica.- Este tipo de posesión es regulada por el artículo 823 del Código Civil para el Distrito Federal, de la siguiente manera:

" Art. 823.- Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia".

En relación con este apartado, debemos en primer lugar entender que es la violencia, y esta es de acuerdo con el Profesor Antonio De Ibarrola, "...la fuerza de que se usa contra alguno para obligarle a hacer lo que no quiere por medios a los que no puede resistir. Hay verdadera violencia cuando es capaz de hacer impresión a una persona razonable inspirándole temor de exponer su fortuna o su persona, o las personas a quienes ama, a un mal grave y presente." (85)

Señala igualmente el mismo autor, que existen dos tipos de violencia, una que es la originaria que es aquella que se realiza para obtener la posesión del bien, esto es cuando se da la violencia en el mismo acto de toma de la posesión; y por otra parte existe la posesión que podemos llamar no originaria, puesto que es la que se verifica cuando ya se tiene la posesión pero se desea conservar y para tal efecto se utilizan medios violentos.(86)

(85) De Ibarrola, Antonio, op. cit. p. 385.

(86) op. cit. p. 385.

Es de gran importancia para efectos de contabilizar el término de la prescripción, el determinar si existe violencia en la posesión, puesto que si no ha cesado ésta, no puede válidamente contabilizarse tal término. A mayor explicación transcribimos el artículo 1154 del Código Civil para el Distrito Federal.

"Art. 1154.- Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles contados desde que cese la violencia."

Como puede verse el artículo antes transcrito, se refiere a la violencia originaria, y del cual se aprecia que se requiere que la violencia cese, y además continúe de forma pacífica, para que empiece a correr el término que la ley señala para la posesión de mala fe, que será motivo de estudio en otro apartado del presente capítulo.

9) Posesión continua.- Este tipo de posesión se encuentra definida por el artículo 824 del Código Civil para el Distrito Federal que a continuación transcribimos:

"Art. 824.- Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el capítulo V, título VII, de este libro."

De acuerdo con Planiol y Ripert, citados por el Maestro Gutiérrez y González, la continuidad consiste en una sucesión regular de actos de posesión, realizados en intervalos que no presenten lagunas, sin considerar que deba hacerse uso de la cosa minuto a minuto, pero sí realizados a intervalos o espacios de tiempo normales, buscando obtener el mayor provecho del bien que se posee tal y como pudiera hacerlo un propietario.(87)

Por otra parte, el mismo artículo 824 del Código Civil vigente para el Distrito Federal ya citado, se refiere a las causas que interrumpen esa continuidad entendida ésta, como un requisito de la posesión apta para prescribir. La primera de las causas a que se refiere el mencionado artículo es el caso de que el poseedor sea privado de la cosa o del goce del derecho por mas de un año; otro de los casos que contempla el artículo en comento, es cuando se demanda o existe interpelación judicial notificada al poseedor

(87) Gutiérrez y González, Ernesto, op. cit. p. 452.

111.

o deudor en su caso, situación de la cual, ya hemos expresado la contradicción existente entre este artículo y el 258 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; por último se contempla el caso de cuando la persona que pretende prescribir un bien a su favor, reconoce el derecho de la persona contra quien prescribe, manifestando ese reconocimiento por medio escrito, verbal o por otros medios indudables.

10) Posesión a título de dueño.- Para poder entender este concepto, debe definirse en primer lugar lo que es un título para los efectos de la posesión, de acuerdo con el Maestro Gutiérrez y González, citando al Diccionario de Derecho Privado, " Título.- Del latín Titulus causa jurídica de una obligación o derecho, y, en sentido más restringido, el documento en que una u otro se contienen." (88)

Por lo tanto de acuerdo con el autor citado, no debe entenderse el título como el documento o papel donde consta un derecho, sino que va más allá. Título entendido como causa generadora de la posesión, no es un documento donde se asienta una operación de compraventa, sino que es plasmar el acuerdo de voluntades, consistente en transmitir la propiedad de un bien a cambio de un precio. Y es precisamente la creencia del adquirente de que efectivamente se le está transmitiendo la propiedad de un bien la que determina que su posesión es a título de dueño, con lo que se da uno de los requisitos de la usucapión. Como puede verse, en este caso el poseedor del bien ha manifestado su intención de que se le transmita la propiedad del bien, lo que definitivamente lo diferencia en su tipo de posesión de la de otros contratantes, como son los que pretenden arrendar, o recibir en comodato un inmueble, casos en los que no se da la causa generadora de la posesión, puesto que no existe intención de adquirir la propiedad

(88) op. cit. p. 459.

del inmueble, por lo que no se dá la posesión que es apta para la usucapión.(89)

(89) op. cit. p.p. 459 y 460.

11) Tipos de posesión.- En los capítulos anteriores del presente trabajo de investigación, ya hemos estudiado ampliamente diversos conceptos de posesión, pero ahora veremos los tipos que de la misma existen; para tal efecto transcribimos a continuación el artículo 806 del Código Civil vigente para el Distrito Federal:

"Art. 806.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

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

Como se desprende de la simple lectura del artículo citado anteriormente, existen dos tipos de prescripciones; la de buena fe, y la de mala fe. A continuación estudiaremos individualmente ambos tipos.

a) Posesión de buena fe.- El primer párrafo del artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, señala que es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión de un bien en virtud de un título suficiente para darle ese derecho a poseer, considerando también como poseedor de buena fe al que ignora que el título con el que entró a la posesión contiene vicios que le impiden tener

la posesión con derecho. Como bien sabemos debe entenderse el título como la causa generadora de la posesión.

De acuerdo con el maestro Gutiérrez y González, existen dos clases de poseedores de buena fe, una que se refiere a los poseedores que tiene un título suficiente o bien los que tienen un título que se encuentra viciado, pero que ignoran la existencia de tal vicio. Dentro de la segunda clase de poseedores de buena fe que existen, considera el mismo autor a quienes no tienen título, pero tienen la creencia fundada de que si lo poseen.(90)

Como ejemplo de la primera clase de poseedores de buena fe, tenemos a dos personas, una compra un inmueble a través de un contrato privado de compraventa celebrado con el legítimo propietario de la cosa, paga el precio pactado, pero no se firma escritura pública alguna, sin embargo el comprador entró a poseer en base a un justo título porque lo adquirió de parte de su propietario, pasados cinco años y reuniendo los demás requisitos legales que ya hemos visto, lo puede prescribir a su favor.

La otra persona adquirió el inmueble por parte de una persona que no era su dueño, pero debido a su ignorancia el comprador no verificó en el Registro Público de la Propiedad, a nombre de quien estaba inscrito, sino que pensó que lo adquiría de su

(90) op. cit. p.p. 460 y 461.

verdadero propietario, por lo que debe considerarse como poseedor de buena fe.

Dentro de la segunda clase de poseedores de buena fe, a que se refiere el maestro Gutiérrez y González, tenemos a quien entró a poseer sin título alguno, pero tiene la creencia fundada de que si es poseedor, en este caso tenemos a por ejemplo, a una persona a quien su abuela le dice que le da como herencia anticipada un terreno, y sólo de manera verbal lo recibe, el tiene la creencia de que dicho bien ya es de su propiedad, sin tomar en consideración que su abuela no tenía escrituras de dicho terreno y en realidad no era la propietaria, en este caso, seguirá siendo poseedor de buena fe, porque el cree válidamente que su abuela sí era la propietaria y que como ella se lo dió, el es ahora su propietario.

Ahora bien de manera breve veremos algunas disposiciones del Código Civil vigente para el Distrito Federal donde se plasman diversos principios que rigen las posesiones de buena fe.

El artículo 807 señala que la buena fe, siempre se presume y que por lo tanto a quien alegue mala fe, le corresponde probarlo.

El artículo 808 nos indica que la posesión que se adquiere de buena fe no pierde ese carácter sino sólo a partir del momento en que existan actos que permitan acreditar que dicho poseedor sabe que posee la cosa de manera indebida.

El artículo 810, reula que quien haya adquirido la posesión en base a un título traslativo de dominio, tienen diversos derechos, tales como hacer suyos los frutos de la cosa, mientras su buena fe no sea interrumpida; el de que se le abonen los gastos necesarios y útiles con el derecho de retener la cosa poseída hasta que se le haga el pago; retirar las mejoras voluntarias si no se causa daño o reparando el que se llegara a causar; el derecho de que se le abonen los gastos hechos por él para que se lograra la producción de frutos ya sean naturales o industriales que no hace suyos por estar pendientes al momento de interrumpirse la posesión debiendo recibir el interés legal a partir de que los haya hecho.

b).- Posesión de mala fe.- Este tipo de posesión es definida por el segundo párrafo del artículo 806 del Código Civil vigente para el Distrito Federal al requerir, que es poseedor de mala fe, quien entra a la posesión, sin contar con título alguno para poseer, asimismo, también considera poseedor de mala fe a quien conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

El maestro Gutiérrez y González, nos señala que existen dos clases de poseedores de mala fe, en primer lugar señala que existen los que poseen con un título viciado y lo saben, y en segundo lugar tenemos a quienes poseen sin ningún título y lo saben; nos menciona el mismo autor, que también existen

poseedores que tienen una posesión en forma delictuosa, que son aquellos que toman la posesión por medio de violencia física o moral y por último nos menciona a quienes poseen en forma no delictuosa, y respecto a estos últimos señala que es quien entra sin ningún título, pero sin violencia.(91)

En relación a los frutos en la posesión de mala fe, existen dos supuestos dentro del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el primero de ellos lo regula el artículo 812 que se refiere a que cuando una persona ha poseído a título traslativo de dominio y con mala fe, si no esta en el caso de haber obtenido dicha posesión en forma delictuosa, está obligado a restituir los frutos percibidos y a responder por la pérdida de la cosa en virtud de caso fortuito, fuerza mayor o por su culpa, excepto si prueba que el daño o pérdida de la cosa se habría originado aunque hubiera estado en posesión de su dueño, y por último, no responde por la pérdida sobrevinida natural e inevitablemente por el simple transcurso del tiempo.

El segundo supuesto que señala el Código Civil, el contenido en su artículo 813, se refiere a la persona que posee en concepto de dueño por mas de un año, en forma pacífica, continua y públicamente, aunque su posesion sea de mala fe, siempre que no sea delictuosa, tendra derecho a obtener dos terceras partes de

(90) op. cit. p.p. 461 y 462.

los frutos industriales, quedando en el propietario la otra tercera parte, siempre que reivindique la cosa antes de que prescriba; tendrá derecho igualmente, a que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles si es factible separarlas sin detrimento de la cosa; por otra parte no tiene derecho a los frutos naturales y civiles que produzca la cosa, y deberá responder de la pérdida o deterioro de la cosa debida a su culpa.

Por ultimo, el artículo 814 del Código Civil para el Distrito Federal, regula que el poseedor que haya adquirido la posesión por algún hecho delictuoso, está obligado a restituir los frutos que haya producido la cosa, y los que haya dejado de producir debido a una omisión culpable.

CAPITULO CUARTO

**PROCEDIMIENTO CONTEMPLADO POR EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL PARA EL JUICIO DE PRESCRIPCION
ADQUISITIVA.**

1) Tipo de procedimiento o vía procedimental a seguir.

Para determinar que es la vía procedimental o tipo de procedimiento, es importante en primer lugar recordar lo que es el proceso, el Maestro Cipriano Gomez Lara lo define como "...un conjunto complejo de actos del Estado como soberano, de las partes interesadas y de los terceros ajenos a la relación sustancial, actos todos que tienden a la aplicación de una ley general a un caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo."(93)

Ahora bien, para entender lo que es el procedimiento nos remitiremos a lo expresado por Alcalá Zamora y Castillo citado por Gomez Lara al decir "...todo proceso arranca de un presupuesto (litigio), se desenvuelve a lo largo de un recorrido (procedimiento) y persigue alcanzar una meta (sentencia) de la que cabe derive un complemento (ejecución)." (94)

(93) Gomez Lara, Cipriano, TEORIA GENERAL DEL PROCESO, (8a ed.), Colección de Estudios Jurídicos Universitarios, México, Editorial Harla, México, 1979, p. 132.

(94) op. cit. p. 138.

De la anterior definición, se desprende que el procedimiento se constituye por una serie concatenada de actos, términos y reglas que guardan una relación lógica y cronológica los cuales están establecidos concretamente en el Código de Procedimientos Civiles, y que en su conjunto posibilitan la resolución de un litigio.

En razón de lo antes dicho, la vía procedimental o tipo de procedimiento, son las diversas formas de realización de los actos, reglas y términos que constituyen el procedimiento, y que se encuentran contempladas en los Códigos de Procedimientos Civiles, que son los ordenamientos legales que regulan los procedimientos.

De manera muy simple diremos, que en base a su generalidad o especificidad, están contemplados dos tipos de juicios, aquellos que constituyen la que podríamos considerar la generalidad, que son los juicios ordinarios civiles y los ordinarios civiles de mínima cuantía, y los que constituyen de alguna manera su excepción, que son aquellos juicios con diferentes características, y que son los llamados especiales, porque contienen algunos pasos o términos diferentes a ese tipo de juicio que en general se aplica como es el ordinario, tal es el caso de los juicios ejecutivos, el hipotecario, de desahucio, arbitral, sucesorio, de concurso o relativos a controversias en materia de arrendamiento o de orden familiar.

En relación a este mismo tema, Briseño Sierra señala que los juicios ordinarios tienen como dato prevaleciente la normalidad, al juicio ordinario van los litigios comunes, con un tipo de procedimiento que es lo suficientemente amplio para que se logre la defensa adecuada de los intereses de las partes, es un procedimiento que debe terminar en sentencia y no en cualquier tipo de resolución judicial; este proceso es calificable como un proceso tipo, que permite la identificación más fácil de las directrices legales, con lo que se puede apreciar si un código regula un procedimiento escrito, oral, el de audiencias etc., con intervención amplia o restringida de las partes; frente al juicio ordinario se regulan todos los demás juicios, y así ocurre que si se da un aceleramiento procesal, se puede hablar de juicios plenarios rápidos, siguiendo de cualquier manera las huellas del ordinario, con la variación de los plazos, la duración y también quizá, la eliminación de algunas actuaciones que son las que resultan en mayor duración del procedimiento ordinario. (95)

Ahora bien, y en base a lo antes expresado, el caso concreto que estudiaremos por no encuadrarse en ninguno de los juicios especiales, es claro que pertenece a la vía procedimental del juicio ordinario, cuyas etapas y características veremos durante el desarrollo del presente capítulo.

(95) Briseño Sierra, Humberto, EL JUICIO ORDINARIO CIVIL, volumen primero, Editorial Trillas, México, 1975, p. 23.

2) Juez Competente.- Como hemos indicado anteriormente, en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, está regulado cual es el juez competente para conocer de los diversos juicios que contempla la ley, como ejemplo de ello tenemos lo que nos señalan los artículos 144 y 145 del mismo ordenamiento, que a continuación transcribimos:

"Art. 144.- La competencia de los tribunales se determinará por la materia, cuantía, el grado y el territorio."

"Art.145.- Ningún tribunal puede negarse a conocer de un asunto sino por considerarse incompetente. En este caso debe expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye."

Por último en el artículo 156 del Código de Procedimientos Civiles, se regulan todos los criterios de determinación de la competencia de un juez, en las diversas materias y tipos de controversias que existen dentro del mismo código adjetivo.

Específicamente, en el caso de los juicios de prescripción adquisitiva, hasta finales de 1992, el juez competente para conocer de este tipo de juicio, lo era el de lo civil, pero en base al decreto de reformas publicado en el Diario Oficial de la Federación publicado el día 4 de enero de 1991, y a los dos acuerdos del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el primero de ellos de fecha 8 de mayo de 1991, que fué

publicado el día 10 de mayo de 1991 en el Boletín Judicial, con entrada en vigor el día 13 de mayo de 1991, y el segundo de fecha 17 de septiembre de 1992, publicado en el mencionado Boletín el día 8 de octubre de 1992 y con la misma fecha de entrada en vigor, se acordó la creación de diversos juzgados de Inmatriculación Judicial, cuya competencia estudiaremos a continuación.

Para tal efecto, mencionaremos brevemente el contenido del Decreto de Reformas y los acuerdos del Pleno antes indicados, a fin de entender con claridad quien es el juez competente para conocer del juicio de prescripción adquisitiva:

En primer lugar debemos decir, que el Decreto de Reformas de fecha 4 de enero de 1991, sólo se concreta a reformar la fracción tercera del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que se refiere a los diversos requisitos de las publicaciones por edictos para la inmatriculación de un inmueble, por lo que no se determina en esa publicación que juez es competente para conocer de los juicios de prescripción positiva.*

Por su parte, el acuerdo Plenario de fecha 8 de mayo de 1991, señala que a fin de expeditar los términos del decreto de

* Copia de dicho decreto se encuentran para conocimiento en las páginas 203 y 204 del presente trabajo como anexo 1.

reformas que ya hemos mencionado, y que por así permitirlo las posibilidades presupuestales y para dar atención especializada en relación con el procedimiento de Inmatriculación Judicial de Inmuebles en el Distrito Federal a los núcleos sociales que así lo requieran, se acuerda con fundamento en el artículo 28 fracción primera, parte final, de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, que a partir del día trece de mayo de 1991, comenzarán a funcionar cinco juzgados civiles de nueva creación, especializados en la inmatriculación judicial de inmuebles, que conocerán de los asuntos de esa materia, de igual forma, se determino cambiar de adscripción a diversos jueces de primera instancia, quedando en sus respectivos juzgados como encargados del despacho, los secretarios de acuerdos de los mismos. *

Como podemos ver, hasta ese momento no tenemos definida la competencia de los juzgados de inmatriculación judicial para conocer de los juicios de prescripción adquisitiva, por lo que los jueces de inmatriculación Judicial solo conocían de los procedimientos de inmatriculación Judicial, y los jueces civiles seguían conociendo de los juicios de prescripción adquisitiva. Para el año de 1992, en base a un nuevo acuerdo Plenario, de fecha 17 de septiembre de 1992, se determinó lo que a

* Copia del mencionado acuerdo Plenario se encuentra para conocimiento en las paginas 205 y 206 como anexo número 2.

continuación transcribimos:

"Considerando el notable incremento de las cargas de trabajo que se han venido registrando y reportando en los juzgados civiles de primera instancia en el Distrito Federal, para la pronta y expedita marcha de la administración de justicia del fuero común y con efectos a partir de hoy se adiciona el acuerdo plenario de fecha ocho de mayo de mil novecientos noventa y uno, publicado en el Boletín Judicial número 88 correspondiente al viernes 10 de ese propio mes y año, a fin de ampliar la competencia de los cinco C.C. Jueces Civiles que fueron especializados para la inmatriculación judicial de inmuebles, para que conozcan también de los juicios en que se ejerciten acciones de prescripción en relación con bienes inmuebles sitios en el Distrito Federal, a que se refiere el Capítulo Segundo del Título Séptimo, Libro Segundo del Código Civil..." *

Como puede verse, en base al acuerdo Plenario antes transcrito, se consideran competentes para conocer de los juicios de prescripción adquisitiva los jueces de Inmatriculación Judicial, al respecto consideramos necesario señalar que, la forma en que se crearon los juzgados de Inmatriculación Judicial, así como la forma en que se determinó que estos conocerían de la tramitación de los juicios de prescripción adquisitiva, no resultó del todo

* Copia del mencionado acuerdo Plenario, se encuentra para consulta en la página 207 como anexo número 3.

adecuada, en virtud de que debió hacerse una reforma legislativa completa y adecuada del Código de Procedimientos Civiles y de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal reforma que debía haber sido publicada en el Diario Oficial de la Federación, donde se especificaran de mejor manera las facultades de los juzgados de nueva creación, evitando la confusión que existe en base a lo escueto de los acuerdos plenarios que ya hemos comentado.

Debemos decir que la posibilidad de que el Pleno modifique la competencia por materia de los juzgados de primera instancia, deriva del artículo 28 fracción primera, última parte, de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. En este artículo se regula que podrá el Pleno nombrar a los jueces del Distrito Federal, resolver todas las cuestiones que con dichos nombramientos se relacionen y cambiar a los jueces de una misma categoría a otro juzgado, así como variar la jurisdicción por materia de los juzgados de primera instancia. Como puede verse, es precisamente la parte final del mencionado artículo la que se utilizó para dar sustento a las reformas que hemos venido señalando, cuestión que no consideramos que sea correcta, porque en primer lugar nos preguntamos si la Inmatriculación Judicial puede considerarse como una materia diferente de la civil, y por otra parte hemos visto que también llaman a los juzgados de Inmatriculación Judicial, como Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial, por lo que reiteramos que

debió realizarse una reforma mas a fondo de la ley respectiva, determinándose algo similar a lo que aconteció cuando se crearon los juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, lo que si constituyó la creación de una materia diferente a la civil, evitando con ello la inadecuada aplicación de preceptos de la Ley Orgánica para la creación de nuevos procedimientos y materias, siendo esa, una función Legislativa y no una atribución del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

3) Acción de Prescripción.- Por lo que se refiere a la acción de prescripción, debemos en primer lugar recordar brevemente lo que es una acción y para tal efecto debemos señalar lo que al respecto nos dice el Maestro Cipriano Gomez Lara " Entendemos por acción el derecho, la potestad la facultad o actividad, mediante la cual un sujeto de derecho provoca la función jurisdiccional."(96)

En base a lo expresado por el autor antes mencionado, debemos decir que esta acción tiene como finalidad el obtener la declaratoria formal por parte de la autoridad jurisdiccional, de que ha transcurrido el término establecido por la ley, así como los requisitos señalados por la misma para la prescripción de un inmueble, y por lo tanto se ha adquirido por el promovente la propiedad. Lo anterior se aprecia claramente en el artículo 1156 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que a continuación transcribimos:

" Art. 1156.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende, la propiedad."

(96) Gomez Lara, Cipriano, op. cit. p. 109.

a) Presupuestos.- Como presupuesto o requisito para el ejercicio de las acciones en general tenemos que remitirnos a lo establecido por el artículo primero del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

"Art. 10.- Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interes en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga un interes contrario.

Podrán promover los interesados, por sí o por sus representantes o apoderados, el Ministerio Público y aquellos cuya intervención esté autorizada por la Ley en casos especiales."

Como presupuestos para el ejercicio de esta acción, tenemos lo señalado por el artículo 1137 del Código Civil para el Distrito Federal que dice:

" Art. 1137.- Solo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley."

Además de lo anterior, se requiere como presupuesto para intentar esta acción el tener capacidad jurídica para hacerlo ya sea por sí mismo o por medio de representantes legitimos, tal y como se

aprecia de la lectura del artículo 1138 del Código Civil para el Distrito Federal:

"Art. 1138.- Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes."

b) Elementos.- Los elementos de la acción de prescripción ya han sido estudiados en el anterior capítulo de este trabajo, por lo que sólo los señalaremos brevemente.

El primer elemento de la acción, es la posesión de un bien inmueble, que debe ser en concepto de propietario; de manera pacífica; continua y pública.

La posesión a que nos hemos referido, debe ser durante cierto tiempo, en el caso de bienes inmuebles por cinco años en el caso de ser posesión de buena fe; y si se trata de posesión de mala fe debe ser por un término de diez años.

Además de lo anterior y como último elemento de esta acción, está el que se demande a la persona o personas que aparecen como titulares en el Registro Público de la Propiedad, así como también demandar del C. Director del Registro Público de la

Propiedad del Distrito Federal, la cancelación de la inscripción anterior a favor de los demandados, y la inscripción de la sentencia del juicio de prescripción, para el caso de que este proceda, y que dicha sentencia constituya el legítimo título de propiedad del actor.

4) Fases del procedimiento.

El proceso a través del cual se hace valer la acción de prescripción adquisitiva, tiene las fases comunes a cualquier tipo de procedimiento ordinario, esto es, inicia con una fase postulatoria en la que se presentan las pretensiones del actor, así como los hechos y el derecho que constituye la base de las mismas, después de ser emplazado, el demandado contesta los hechos y señala el derecho que considera aplicable al caso y opone las excepciones y defensas pertinentes y en su caso reconviene al actor, continúa con una etapa o fase conciliatoria, en la cual el juez examina las cuestiones relativas a la depuración del juicio, y a la legitimación procesal y procura la conciliación entre las partes, a través del conciliador adscrito al Juzgado, la siguiente etapa procedimental es la de pruebas, se inicia con su ofrecimiento, continúa con su admisión y preparación, y culmina con su desahogo en la audiencia respectiva; una vez que se verifica la etapa probatoria se pasa al período de conclusiones o alegatos para terminar con la fase resolutoria en la que el juez del conocimiento emitirá la sentencia correspondiente.

En el caso que nos ocupa, la instrucción del juicio a través del cual se interpone la acción de prescripción adquisitiva, se inicia con una etapa postulatoria en los siguientes términos:

a) Etapa Postulatoria.

I.- Demanda y documentos que se acompañan.- La etapa inicia con el acto introductorio de la instancia que es la demanda, misma que debe apegarse a lo establecido por el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que a la letra dice:

"Art. 255.- Toda contienda judicial principiará por la demanda, en la cual se expresarán:

"I.- El tribunal ante el que se promueve;

"II.- El nombre del actor y la casa que se señale para oír notificaciones;

"III.- El nombre del demandado y su domicilio;

"IV.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;

"V.- Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos suscintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;

"VI.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;

"VII.- El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez."

De acuerdo a lo anterior, la demanda contendrá en virtud de una costumbre judicial, en primer lugar el rubro, que se ubica en el ángulo superior derecho de la hoja del escrito inicial, mismo que

contendrá los siguientes datos: El nombre del actor, el cual iniciará por el apellido paterno y continuará con el materno, para terminar con el nombre propio; a continuación se coloca la expresión latina versus de forma abreviada, esto es, vs. que significa contra; a continuación se señala el nombre del demandado el cual se colocará en el mismo orden que se utilizó para señalar el del actor.

Si en el rubro aparece como actor o demandado una persona moral, desde luego su nombre será escrito tal y como aparece en su escritura constitutiva o en su respectiva de cambio de denominación.

Si la parte actora o demandada está compuesta por varias personas físicas o morales, se procurará colocar el nombre de todos ellos, pero en casos específicos en los que son muy numerosos, se colocará uno de los nombres y se agregará el resto con la expresión "... y otros". Posteriormente se indica la denominación legal del juicio y la acción que se ejercita, en este caso será el Juicio Ordinario Civil, Acción de Prescripción Adquisitiva; se señalará posteriormente, el número de expediente y la Secretaría respectiva. Este último dato se consignará en los subsecuentes escritos, pues en el primero no se conoce sino hasta realizarse la presentación de la demanda en la Oficialía de Partes Común. Este dato será sumamente importante en las subsecuentes promociones que se realicen ante ese juzgado en virtud

de que sirven para lograr un adecuado control de dichas promociones así como de los expedientes; el dato de la Secretaría se utiliza por cuestiones de organización judicial, ya que los juzgados de primera instancia en sus diversas materias se dividen en dos Secretarías, una que es la correspondiente a los expedientes con número non, que se identifica con la letra A, y otra que se encarga de los expedientes con número par que se identifica a su vez con la letra B, por lo que en razón de una costumbre foral se indica igualmente en el rubro a cual de las anteriores Secretarías pertenece dicho expediente, ello hasta el momento en que se ha registrado éste.

El siguiente elemento que se debe consignar en el escrito es el relativo a la autoridad ante la que se promueve, utilizando la abreviatura C. que significa ciudadano, para posteriormente indicar el juez de la materia que sea competente para conocer de la demanda que se esta interponiendo, y tratándose de un escrito inicial se coloca la mención "en turno".

Lo anterior, en virtud de que en el Distrito Federal, existe un fuero denominado común que es único, tal y como lo establece el artículo 10. de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, esto implica que cuando se interpone una demanda no se sabe cual es específicamente el Juzgado que conocerá del asunto, sólo se conoce la competencia por lo que respecta a la materia, y será el criterio afinador del turno el que determinará el Juzgado concreto. El turno implica

que irán conociendo los jueces de la materia en el riguroso orden de presentación de las demandas ante la Oficialia de Partes Común, que es una oficina del Tribunal Superior de Justicia. Este sistema del Turno se lleva a través de una computadora, la cual en el momento en que se presenta una demanda, indica el juzgado que conocerá de la misma, en riguroso orden de número de juzgado como de presentación de demandas, siendo este sistema una forma de buscar evitar la saturación de asuntos en un determinado juzgado, así como para evitar actos de deshonestidad de ciertos litigantes, y también de algunos funcionarios judiciales; a este respecto consideramos que en esencia es una buena vía para el logro de los fines que ya se han mencionado, pero que desafortunadamente en la práctica diaria es aún vulnerable a actos de corrupción e ilegalidad, que en buena parte derivan de aspectos como los bajos salarios que perciben los empleados del sistema judicial, así como prácticas que repito son deshonestas por parte de algunos litigantes.

Por lo que se refiere al Juez Competente, atendiendo a los criterios competenciales de materia, grado, territorio y cuantía que ya fueron analizados en este mismo capítulo en el inciso respectivo, tan solo diremos que debe indicarse en este apartado de la demanda con toda claridad a cual de las diversas materias pertenece el procedimiento que se inicia a fin de que se turne adecuadamente a alguno de los jueces de dicha materia, la demanda que se esta presentando, de acuerdo al sistema del Turno que ya

se ha explicado anteriormente.

Posteriormente, encontramos el primer párrafo del escrito inicial de demanda que debe contener antes que nada lo relativo al nombre de la persona que promueve la acción ante el órgano jurisdiccional, y se debe tener en este sentido especial cuidado, en consignar dicho nombre de manera correcta y completa, para evitar problemas posteriores en cuanto a la legitimación de dicho promovente; a continuación, se indica el carácter o calidad con que se promueve, si se promueve en nombre propio se utiliza la frase " por mi propio derecho", y en el caso de que se promueva a nombre de una persona física o moral debe determinarse la personalidad con que se promueve el escrito, si se promueve a nombre de una sociedad debe indicarse con que carácter, y señalar el documento que lo acredita , y también se menciona ante que notario fué protocolizado dicho instrumento así como el número y fecha del mismo.

Para el caso de que se trate de un apoderado y que además sea abogado, deberá indicarse el número de su cédula profesional, que haya sido expedida por la Dirección General de Profesiones, dependiente de la Secretaría de Educación Pública, al lado de donde se hace la mención del documento que acredita su personalidad.

Asimismo en el primer párrafo del escrito inicial de demanda,

deberá indicarse el domicilio que se señale para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones, y en el caso de que no se designe tal domicilio, todas las notificaciones, aún las de carácter personal, se le harán por medio del Boletín Judicial, de acuerdo a lo dispuesto por el último párrafo del artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la misma forma, en este apartado del escrito inicial de demanda, puede realizarse la autorización de diversos profesionistas o pasantes en derecho, a fin de que realicen diversos trámites que van desde recibir notificaciones, checar acuerdos, así como recoger diversos documentos a nombre de quien los autoriza, además de poder comparecer a audiencias dentro del juicio que se este llevando a efecto, esto último obviamente llenando el requisito de tener Cédula Profesional de abogado, expedida legalmente por la Dirección General de Profesiones, dependiente de la Secretaría de Educación Pública, por último, dentro de este párrafo, tradicionalmente se utiliza la frase siguiente:

" Ante Usted con el debido respeto comparezco y expongo".

Dicha frase podemos considerarla un formulismo, y a la vez como una forma de respeto hacia el juez del conocimiento, que aunque no es en si su inclusión en los escritos, una obligación marcada por la ley, de cualquier manera es una costumbre sumamente arraigada en el medio judicial, y que ya constituye algo importante en la estructura de una demanda o una promoción.

Después encontramos el llamado "proemio", que deriva de la expresión latina "proemium" y significa prefacio o prólogo, pero que en la práctica forense es considerado como la parte posterior al primer párrafo que ya hemos estudiado, y anterior al enunciado en sí de los hechos, contiene como elementos, el nombre de la parte demandada que debe asentarse de manera adecuada, con los apellidos y nombres completos en el caso de ser persona física, y en el caso de ser persona moral, debe incluirse la razón social completa, y por último si se trata de una persona incierta o ignorada debe indicarse así expresamente, y las razones por las cuales es una persona con tales características.

El siguiente elemento que contiene el proemio, es el relativo al domicilio de la parte demandada que es necesario para realizar el legal emplazamiento, así como las diversas notificaciones que se requieren durante el procedimiento, dicho domicilio debe anotarse con atención y de manera completa, esto es, con el nombre de la calle, número exterior e interior, colonia donde se ubica, código postal, delegación política, así como ciudad donde se encuentra, y en caso de que el demandado tenga más de un domicilio se deberán incluir todos ellos y se utilizará la palabra "indistintamente" significando esto que podrá ser notificado en cualquiera de ellos.

El siguiente elemento del proemio es la vía en que se demanda, esto es la clase de juicio que se inicia, siendo esto importante

en concepto del maestro Arellano Garcia por las siguientes razones:

"a) Es diversa la tramitación que corresponde a un juicio ordinario civil que a un juicio de desahucio, o diferente en un juicio hipotecario, frente a un juicio ejecutivo;

"b) Si la vía o clase de juicio elegidos por la parte actora no son los idóneos puede dar lugar a que se deseche la demanda;

"c) Si la vía o clase de juicio elegidos por la parte actora no son los idóneos y no obstante eso el juez ha dado entrada a la demanda, la parte demandada puede apelar del auto admisorio con posibilidades de buen éxito;

"d) También puede la demandada hacer valer como excepción que la vía elegida por la parte actora no es la idónea conforme a las disposiciones relativas."(97)

La vía de tramitación del juicio será ordinaria cuando no exista un procedimiento especial aplicable, como el caso del ejecutivo, cuya característica es traer aparejada ejecución, o algunos otros especiales como el de desahucio, el arbitral, el hipotecario

(97) Arellano Garcia, Carlos, DERECHO PROCESAL CIVIL, (1a. ed.) Editorial Porrúa, México, 1981, p.p. 80 y 81.

y el de justicia de paz.

El siguiente elemento del proemio es el de las prestaciones que se reclaman, las que se pueden separar en varios incisos, y se hace una enumeración precisa y clara de las pretensiones a las que se considera se tiene derecho, y que son motivo y justificación de la acción que se ejercita, y respecto a esta misma, el último elemento del proemio es el que se refiere al nombre de la acción que se intenta, que debe incluirse en el escrito, de acuerdo a lo establecido en la fracción sexta del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, esto último, solo de existir un nombre específico de la acción que se intenta.

Posteriormente, se dice que se funda la acción que se intenta, en las consideraciones de hecho y los fundamentos de derecho que en la siguiente parte del escrito se precisarán.

Después de hacer la mencionada indicación a la autoridad judicial, se procede entonces a realizar la enumeración de los diversos hechos que dan base a dicho pedimento, procurando realizar una narración clara, y congruente de éstos, que permita al juzgador conocer con precisión la forma en que se dieron, y las circunstancias que originaron la controversia que se ventila.

Una vez que se ha realizado esa narración de hechos, se enumeran

los artículos que dan sustento a la acción que se intenta tanto en el aspecto de fondo, como en el relativo a la regulación del procedimiento a seguir.

Luego de concluir la integración de la parte central del escrito, es costumbre en nuestro medio colocar previo a los puntos petitorios, la siguiente leyenda:

"A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:"

A continuación, se formulan los puntos petitorios que son como su propio nombre lo indica, puntualizaciones de cada una de las pretensiones ya realizadas al órgano jurisdiccional, a través de todo el escrito inicial de demanda, omitiendo reiterar los fundamentos legales y fácticos, además en los puntos petitorios se señala el trámite que debe darse al juicio instaurado para obtener un acuerdo favorable a tales pedimentos por parte del juzgador.

Por otra parte, y también como una costumbre de nuestro medio judicial, se incluye una frase o protesta como remate de la promoción que se realiza. "Protesto lo necesario".

Además de lo anterior, se incluye en el escrito el lugar y la fecha en la que se realizó con letra y sin abreviatura.

Por último, en el escrito inicial de demanda así como en las

subsecuentes promociones debe incluirse la firma de quien promueve a fin de que dé validez al escrito, pues sin este elemento, se dá lugar a que el juez dicte un auto en el que se indica que firmado que sea en comparecencia, del promovente ante la presencia judicial el mencionado escrito, se acordará lo que corresponda; para algunos litigantes es conveniente que la firma sea colocada al margen de cada una de las hojas del escrito, así como en la parte interior de la fecha de la última hoja presentada, mientras que para otros es suficiente realizar la firma tan solo en la última hoja tal y como se ha indicado ya, respecto a estas formas, consideramos que ambas son adecuadas, siendo lo importante el incluir realmente la firma de la persona que promueve, procurando evitar la negativa costumbre que existe en el medio del litigio, como es la de firmar otra persona los escritos que se presentan ante la autoridad, buscando simplificar trámites, al no recabar la firma de quien promueve, o incluso haciendo ello con fines de actuar a las espaldas de quien es el directamente interesado en el juicio que se tramita, buscando de esa forma el litigante obtener algún beneficio personal de ello.

Una vez que hemos desglorado los diversos elementos que contiene la demanda en general, pasaremos a estudiar ahora la demanda que en concreto se realiza para el juicio de prescripción adquisitiva.

En primer lugar, debemos decir que esta demanda se estructura de

la manera que ya hemos indicado, esto es, siguiendo los requisitos que señala el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y en virtud de ello, en la parte del rubro se coloca como parte actora a la persona que llene los requisitos que señalamos en el apartado relativo del capítulo tercero, y que son los mismos a que se refiere el artículo 1138 del Código Civil que a la letra indica:

"Art. 1138.- Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes."

En este tipo de procedimiento, la parte demandada es aquella persona o personas que aparecen en el Registro Público de la Propiedad como los titulares o propietarios del bien inmueble materia del juicio, además debe incluirse como demandado al C. Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, a fin de que si resulta procedente la acción intentada esta autoridad proceda a la cancelación de la inscripción de propiedad del demandado o demandados, y la nueva inscripción a favor del actor, para que dicha cancelación se otorgue, es indispensable que el actor la incluya entre sus prestaciones reclamadas.

Además de los requisitos señalados para cualquier demanda, en

este tipo debe señalarse con claridad la ubicación del inmueble que se busca prescribir, así como sus medidas y colindancias, lo anterior con el fin, de que quede perfectamente determinado el objeto materia de la litis.

Igualmente es muy importante que el nombre o nombres de las personas a quienes se va a demandar la prescripción, sean correctos y completos, en virtud de que como es bien sabido aún la mínima diferencia o error en el nombre de los demandados puede ser motivo de una nulidad de actuaciones siendo ello un grave daño, y además pérdida de tiempo en la acción a intentar.

Como cualquier demanda, en el juicio de prescripción, en el capítulo de hechos, debe hacerse una reseña clara y precisa de la forma en que el actor entró a poseer el inmueble materia del juicio, que como bien sabemos debe ser a título de dueño y en forma pública, pacífica y continua, además de que dicha posesión debe ser por el tiempo que marca la ley, requisitos que ya han sido estudiados en el capítulo anterior.

Para poder acreditar lo anterior, el actor debe proporcionar una serie de datos como son: la fecha en que entró a poseer el inmueble, el contrato o acuerdo verbal por medio del cual adquirió el bien, e incluso si se trata de una prescripción cuya posesión sea de mala fe, debe proporcionarse igualmente la fecha y las circunstancias en las que ilegalmente o sin permiso del propietario entró a poseer el inmueble que busca prescribir a su

favor.

Además de estos datos, el actor debe manifestar en los hechos de la demanda todas las acciones que ha realizado en el inmueble buscando acreditar así que durante todo el tiempo de la posesión ha sido ésta ininterrumpida, no ha sido mantenida por medios violentos y además ha sido conocido por todos, en qué carácter ha sido dicha posesión. En ese mismo apartado de la demanda deben señalarse y acompañarse los documentos justificativos de tales afirmaciones, siendo algunos de los más importantes, la constancia del Registro Público de la Propiedad de que el Inmueble se encuentra inscrito a favor del demandado, un contrato privado de compraventa del inmueble con el actor como adquirente, si lo adquirió bajo ese título, los documentos que no puedan ser acompañados en el escrito inicial por encontrarse en algún archivo público o en trámite su obtención, deberá señalarse en que archivo se encuentra, o bien, exhibir la copia sellada de la solicitud presentada para la obtención de dichos documentos.

Debe también la demanda fundarse en los respectivos artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y del Código Civil para el Distrito Federal; tratándose en el primer caso de los preceptos legales relativos al procedimiento, en tanto que los últimos se refieren al fondo del asunto.

La última parte de la demanda, se refiere a los puntos petitorios que como ya se mencionó, constituyen una síntesis del contenido

de la misma, y que pueden ser el solicitar que se tenga por admitida la demanda, se emplace al demandado o demandados y en su oportunidad se dicte sentencia definitiva en favor del promovente.*

II. Emplazamiento.- Esta etapa del procedimiento, es de suma importancia en virtud de que de ella depende el buen desarrollo del juicio, el emplazamiento es hacer del conocimiento de la parte demandada, la interposición de la demanda, y ello se logra a través de la actuación de los notificadores que se encuentran adscritos al Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, ello de acuerdo a lo que regula en su apartado respectivo el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su Capítulo V, que se refiere exclusivamente a las notificaciones.

Así vemos que en el artículo 110, se regula que los notificadores deben realizar las notificaciones dentro del término de tres días, siguientes a la fecha en que hayan recibido la cédula y copias respectivas. Igualmente en el artículo 111 del mismo ordenamiento, se regula que las notificaciones deberán hacerse personalmente, por medio de: cédula, Boletín Judicial, edictos, correo o telégrafo, de acuerdo a lo que indican algunos de los artículos del mismo Capítulo; también se consigna en el artículo 112, que los litigantes deben señalar domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos en el lugar del juicio tanto

* Se acompaña un formato de demanda del juicio de prescripción adquisitiva en la página 208 — como anexo 4.

de la parte actora, como de la demandada, se indica en el mismo artículo, que en caso de que no se señalen dichos domicilios, las notificaciones, aún las de carácter personal, serán por Boletín Judicial; y si se omite señalar el domicilio de la parte demandada no se hará ninguna notificación hasta en tanto sea subsanada dicha omisión.

No es posible detenerse demasiado para analizar todos los aspectos inherentes a las notificaciones, en virtud de ser este un tema sumamente extenso, por lo que sólo diremos que debe tenerse especial cuidado en que el notificador realice el emplazamiento, siguiendo las reglas establecidas por el Código antes indicado, poniendo mayor atención en aspectos como que el domicilio donde se pretende notificar sea el correcto, que el auto que contenga la cédula sea el adecuado, y que se entienda la diligencia con alguna persona que se encuentre en el domicilio señalado y que además reúna los requisitos de ley. Si se trata de notificación por medio de edictos en virtud de no haberse podido proporcionar el domicilio del demandado por desconocerse su ubicación, entonces debe cuidarse que el texto del edicto esté completo, todos sus datos correctos, especialmente los relativos a la identificación del inmueble, y el nombre o nombres completos de quienes aparecen en los atestados del Registro Público de la Propiedad, como propietarios del bien materia del juicio.

En caso de que no se realice adecuadamente el emplazamiento,

puede sobrevenir como consecuencia de ello una nulidad de actuaciones, que es un incidente que se abre en el juicio con motivo de un emplazamiento que no haya sido hecho en base a lo establecido por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y que nulifica todo lo realizado en el juicio en razón de que se deja en estado de indefensión a la parte demandada; violando su garantía de defensa en juicio.

III.- Contestación a la demanda, oposición de excepciones y reconvencción en su caso.- Esta etapa del procedimiento es importante, debido a que cuando se dá la contestación de la demanda, se oponen excepciones y defensas y en determinados casos se plantea una reconvencción; en relación con las excepciones nos señala el maestro Eduardo J. Couture que son el poder jurídico de que se haya investido el demandado para oponerse a la acción promovida contra él. (98)

Este es el preciso momento de la contestación a la demanda, en que la litis o materia del juicio queda debidamente establecida. En el caso concreto del juicio que estamos estudiando, el demandado debe dar contestación a cada uno de los hechos planteados por la actora, que busca desvirtuarlos y aportar los datos, fechas y documentos que acrediten su dicho, por lo tanto se enfoca dicha contestación a destruir los elementos que la

(98) Couture, Eduardo J., FUNDAMENTOS DEL DERECHO PROCESAL CIVIL, Editora Nacional, México, 1984, p. 89.

actora pretende acreditar, como el señalar que su posesión ha sido a título de dueño, en forma pública, pacífica y continua, así como de buena fe, si así lo ha planteado. Dentro de las excepciones que pueden ser planteadas entre otras encontramos las relativas a los artículos 1151 y 1156 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que sin mayor abundamiento diremos que se refieren a las características que deben reunirse para que la posesión sea apta para prescribir.

Otro ejemplo de excepción, se da cuando en el caso de una demanda que se sustente en el hecho de que el actor adquirió el bien inmueble en razón de un acuerdo verbal, y en la que se invocan los artículos 1794 y 2224 del Código Civil para el Distrito Federal, que hablan de que para la existencia de un contrato, se requieren como elementos indispensables el consentimiento y el objeto, y que es inexistente un acto jurídico cuando alguno de esos elementos no está presente, por lo que esto podría ser aplicable a alguno de esos casos en los que es notorio que no existió el consentimiento del vendedor para realizar la transmisión de la propiedad al supuesto adquirente, o bien, para cuando el objeto del juicio que se demanda es diferente al bien que pertenece al demandado.

En determinados casos de prescripciones adquisitivas, en los cuales el actor efectivamente tiene la posesión del inmueble materia del juicio, y el demandado desea recuperar la posesión

del bien, es que se hace necesario el contrademandar la reivindicación, que es una acción en la cual el propietario de un bien determinado, busca recuperar la posesión de un bien, acreditando su propiedad y la ausencia de derecho o de título del demandado para poseer un inmueble.

La reconvención es una demanda que formula el demandado con todos y cada uno de los requisitos que señala el Código de Procedimientos Civiles para una demanda, debiendo incluir por lo tanto, los diversos apartados como el capítulo de prestaciones, hechos y derecho, al igual que los respectivos puntos petitorios. Concretamente en el juicio de prescripción, la reconvención que se puede considerar como la más común que se plantea es precisamente la reivindicación, y lo anterior se debe a que en muchos de los casos en los que se demanda la prescripción, los actores son personas que aprovechándose del abandono o descuido que ciertas personas tienen de sus inmuebles, buscan hacerse ileítimamente de bienes, a través de pretender acreditar una posesión con todos los requisitos de ley, que en realidad son mejor dicho invasiones, y por lo tanto al momento de que el propietario es demandado en un juicio de prescripción, requiere contestar negando los hechos en los que se funda la demanda, y además debe contrademandar la reivindicación a fin de salvaguardar los bienes de su propiedad.

IV.- Audiencia previa y de conciliación.- Para un mejor entendimiento del contenido de la audiencia previa y de

conciliación citaremos el artículo 272-A del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que a la letra ordena:

"Art. 272-A.- Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvenición el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de tres días.

"Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador les sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

"Si asistieran las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado. El conciliador preparará y propondrá a las partes, alternativas de solución al litigio. Si los interesados llegan a un convenio el juez lo aprobará de plano si procede legalmente y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada.

"En caso de desacuerdo entre los litigantes la audiencia

proseguirá y el juez, que dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento."

Como se desprende de la lectura del artículo antes transcrito, el objeto de la audiencia de conciliación es procurar la resolución pronta de los litigios, tratando de evitar que los juicios se alarguen en el tiempo, con el consecuente efecto de producir gastos y molestias a las partes, así como tratar de disminuir la carga de trabajo para los juzgados de primera instancia; en la realidad muchas de estas audiencias son mero formulismo, porque las partes no manifiestan buena disposición para la solución de los conflictos, ni tampoco por parte de los funcionarios judiciales existe real empeño e interés por la solución del juicio vía conciliatoria, además de lo anterior sólo en muy contadas ocasiones, los jueces que conocen del asunto se encuentran presentes durante la audiencia, siendo esto a todas luces inadecuado puesto que durante esta audiencia puede el juez conocer a las personas involucradas en el juicio, así como las pretensiones de cada una de las partes. Si dentro de la audiencia de Conciliación se logra llegar a un acuerdo, se firma por las partes un convenio que pone fin al juicio, que se somete a la consideración del Juez y el cual en caso de no contener cláusulas contrarias a derecho, a la moral o a las buenas costumbres, lo aprueba condenándose a los celebrantes del convenio, a seguirlo como si se tratara de Sentencia Ejecutoriada, dictada por

cercioramiento por parte del juzgador de los hechos constitutivos de la pretensión. (99)

En virtud de lo anterior, estas mismas formas de entender a la prueba, se plasman claramente en las etapas probatorias, así tenemos que en una primera etapa que es la de ofrecimiento, las partes indican cuales medios de prueba serán los que utilizarán para efecto de lograr el cercioramiento por parte del juzgador que ya hemos indicado. Esos medios de prueba son muy variados y se refieren a los diversos tipos de pruebas que pueden ser ofrecidas en el juicio por ejemplo, la prueba confesional, testimonial, documental, pericial etc.; estas pruebas deben ser ofrecidas dentro de un término de diez días para el caso del juicio ordinario, y bajo ciertos requisitos que varían dependiendo del medio de prueba de que se trate, estando establecidos dichos requisitos en el Código de Procedimientos Civiles respectivo. Una vez que son ofrecidas las pruebas, el juez analiza dichas probanzas, y procede a dictar un auto admisorio de pruebas, en el cual determina en primer lugar cuales son las pruebas que se admiten a las partes, debiendo manifestar el porque no se admite alguna prueba a las partes si así es el caso, en ese mismo auto debe señalarse la fecha de audiencia para

(99) Ovalle Favela, José, DERECHO PROCESAL CIVIL, (3a ed.), Editorial Haría, Colección de Textos Jurídicos Universitarios, México, 1991, p.p. 124 y 125.

autoridad competente con carácter de cosa juzgada.

b) Etapa Probatoria. Esta etapa del procedimiento es aquella en la que las partes aportan los elementos que a su consideración servirán para apoyar lo manifestado en los hechos de sus respectivos escritos de demanda y contestación a la misma, y en su caso de la reconvenición, asimismo para desvirtuar lo dicho por la parte contraria, para un mejor entendimiento del contenido de esta etapa procedimental, es importante entender lo que es la prueba y para ello nos remitiremos a lo que señala al respecto el Maestro Ovalle Favela, y nos dice el citado autor que dentro del campo jurídico, y muy especialmente en el área procesal, la prueba puede entenderse en razón de varios significados; por ejemplo se puede usar la palabra prueba para designar los medios de prueba, que son los instrumentos con los que se trata de lograr que el juzgador conozca la realidad de los hechos que se discuten en el procedimiento; otro de los significados de la palabra prueba es el relativo a la actividad tendiente a lograr ese cercioramiento, que consiste en suministrar materialmente los medios de prueba que ya se han señalado, a fin de que el juez conozca los hechos en que se basa la pretensión; la última forma de entender la palabra prueba es cuando en base a actividad probatoria se ha obtenido un resultado positivo, señalándose en ese momento que alguien ha probado, con lo que se ha logrado el

el desahogo de pruebas, y además como cuestión importante debe indicarse la forma de preparación de dichas pruebas así como los respectivos apercibimientos que procedan. Posteriormente se realiza la preparación de las pruebas tal y como se ordena en autos, a fin de que se pueda llevar a cabo la audiencia de desahogo, la preparación puede consistir en la obtención de ciertos documentos por medio de oficios, la citación de testigos, peritos, o de quienes tengan que desahogar la prueba confesional etc.; una vez que ha sido preparada la audiencia se verifica la misma, o varias audiencias si es necesario para el desahogo de todas y cada una de las probanzas, con que se concluye dicha etapa probatoria. A continuación veremos las mismas fases de la etapa probatoria pero dentro del juicio que estamos analizando.

I.- Pruebas que se pueden ofrecer dentro del juicio. La parte actora generalmente ofrece la confesional a cargo de la parte demandada, la cual es quien aparece como titular registral del bien materia del juicio, se ofrece diciendo que deben absolverse las posiciones personalmente y no por conducto de apoderado, solicitando se declare confeso de las posiciones que se califiquen de legales en caso de no comparecer el absolvente el día y hora señalados para que tenga verificativo la audiencia de desahogo; también se ofrece la testimonial de dos testigos, los cuales conocen los hechos materia del juicio y sobre todo que tipo de posesión ha llevado el actor en el bien materia del juicio; ambas pruebas son importantes, ya que permiten conocer de mejor manera tanto la forma como el carácter con que el actor

entró a poseer el inmueble, cuando se inició dicha posesión y si es de forma pública, pacífica, continua y a título de dueño, así como si ha sido durante el tiempo que ordena la ley para poder prescribir. Las posiciones de la confesional deben prepararse conforme a lo que establecen los artículos 311 y 312 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en cuanto a que no contengan mas de un hecho; no sean insidiosas, que sean de hechos propios y no sean en sentido negativo. Debe ofrecerse el pliego de posiciones en sobre cerrado y sellado, de manera anticipada a la celebración de la audiencia.

En cuanto a la testimonial, debe asesorarse a los testigos, en relación a la forma como les serán planteadas las preguntas, a fin de que procuren no caer en contradicciones en su propia declaración, ni en relación con la del otro testigo. Esta prueba es importante para acreditar los extremos a que se contraen los artículos 1151, 1152 fracción I y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal, que regulan si la posesión es apta para prescribir; por su parte la demandada con la confesional y la testimonial, pretendiera acreditar que la actora no ha reunido los requisitos legales a que ya nos hemos referido, y que por lo tanto no puede prescribir el inmueble a su favor.

Además de dichas pruebas, se ofrecen en el juicio, documentales públicas y privadas, en el caso de las primeras, la actora generalmente exhibe documentos como permisos, licencias, boletas de predial y agua, pago de servicios, etc. los cuales sólo tienen

valor probatorio, aunados a otros elementos de convicción, en virtud de que existe jurisprudencia que señala que ese tipo de documentos no son medios idóneos de prueba, ya que en los mismos sólo se acredita lo que en ellos se consigna. También se ofrecen certificados del Registro Público de la Propiedad donde consta el nombre de los titulares registrales del inmueble materia del juicio, los cuales deben coincidir con los demandados, también se pueden acompañar contratos privados, etc.

II.- Ofrecimiento y admisión.

En general, el término para ofrecer pruebas es de 10 días hábiles según el artículo 290 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y una vez que estas han sido ofrecidas dentro de este plazo, el juez, analiza la procedencia de cada una de ellas, es decir, que las mismas reúnan los requisitos marcados por la ley para que procedan; por ejemplo si se ofreció un perito, que se señale que perito será y en que consistirá su peritaje, si se ofrecieron testigos, que no sean más de dos testigos por hecho, etc., si el juez determina que no es posible admitir alguna de las pruebas, por no estar permitidas por la ley o porque no se refieran a los puntos cuestionados en el debate, emitirá un auto en el que las deseche, el cual es apelable en el efecto devolutivo, si fuere apelable la sentencia definitiva. Si por el contrario el auto del juez es admisorio de pruebas, entonces este no es recurrible.

Las pruebas deben ser ofrecidas relacionándolas con cada una de los puntos controvertidos, pues de lo contrario serán desechadas.

III.- Preparación y desahogo de pruebas.- Una vez que el juez ha admitido las pruebas, comienza la preparación de las mismas, a fin de que puedan ser desahogadas. Cada prueba tiene su modo de prepararse, el cual está establecido en la ley procesal. Si por ejemplo se trata de la confesional, se procederá a citar a la parte para que comparezca a la audiencia de desahogo, y a presentar el pliego de posiciones hasta antes de la mencionada audiencia, si se trata de testigos, también se citará a estos para su desahogo en la audiencia de ley, si hay peritos, estos deberán protestar sus cargos, etc. El desahogo de las pruebas se hará en una audiencia a la que se citará dentro de los treinta días siguientes a la admisión, de acuerdo con lo que regula el artículo 299 de Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

c) Alegatos. Una vez que se han concluido las etapas donde se fija la litis y se ofrecen, admiten y desahogan las pruebas ofrecidas por las partes, se llega a la llamada etapa de los alegatos, que son definidos por el maestro Ovalle Favata al decir: " Los alegatos son las argumentaciones que formulan las partes, una vez realizadas las fases expositiva y probatoria con el fin de tratar de demostrar al juzgador que las pruebas practicadas han confirmado los hechos afirmados y que son aplicables los fundamentos de derecho aducidos por cada una de ellas, por lo cual aquel deberá acoger sus respectivas

pretensiones y excepciones al pronunciar la sentencia definitiva." (100)

El artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, nos ilustra como deben hacerse los alegatos:

"Art.393.- Concluida la recepción de las pruebas, el tribunal dispondrá que las partes aleguen por sí o por sus abogados o apoderados, primero el actor y luego el demandado; el Ministerio Público alegará también en los casos en que intervenga, procurando la mayor brevedad y concisión. No se podrá hacer uso de la palabra por más de un cuarto de hora en primera instancia y de media hora en segunda."

En relación a los alegatos el artículo 394 del mismo ordenamiento citado nos dice:

" Art. 394.- Queda prohibida la práctica de dictar los alegatos a la hora de la diligencia. Los alegatos serán verbales y pueden las partes presentar sus conclusiones por escrito."

Como se desprende de los anteriores artículos indicados, los alegatos se realizan al terminar el periodo de ofrecimiento de pruebas y deben hacerse de manera verbal; en la práctica los

(100) op. cit. p. 178.

alegatos no es muy común que se lleven a cabo, pues tan solo se señala en la misma audiencia de desahogo de pruebas, que las partes alegaron lo que a su derecho convino y que por lo tanto se cita a las mismas para oír sentencia.

Respecto a la citación para sentencia tan solo diremos que es un acto procesal en el cual el juzgador una vez que se han formulado los alegatos, dá por terminada la actividad de las partes en el juicio e informa a las mismas que procederá entonces a dictar sentencia; tiene ésto el efecto de que ya no procede la caducidad de la instancia y empieza a correr el término legal de quince días que tiene el Juez, a partir de la citación para sentencia, para dictar la resolución definitiva en el procedimiento.

d) Sentencia.

1.- Efectos de la sentencia que se dicta en el juicio de prescripción.- De acuerdo al Maestro Arellano García debemos entender por sentencia definitiva de primera instancia:

"La sentencia definitiva de primera instancia es el acto jurídico del órgano jurisdiccional en el que se resuelve la controversia principal y las cuestiones incidentales que se han reservado para ese momento, con apego al Derecho Vigente." (101)

(101) Arellano García, Carlos, op. cit. p. 371.

El mismo autor en relación a este tema señala que dicha definición sólo es enfocada a la sentencia de primera instancia, en virtud de que las sentencias de otras instancias tienen características diferentes; señala que es un acto jurídico en virtud de que es una manifestación de voluntad que tiene la intención de producir efectos o consecuencias jurídicas como crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones; el sujeto activo en la sentencia es el órgano jurisdiccional; en la sentencia definitiva no sólo se resuelve lo relativo a la controversia principal sino que también cuestiones incidentales que se ha reservado su resolución para la sentencia definitiva; señala de igual manera Arellano García que en su concepto no alude a valores jurídicos puesto que considera al juez más un aplicador de la ley, y que a ésta le corresponde la finalidad de la realización de los valores jurídicos.(102)

La sentencia está constituida por diversos apartados; en la parte de los resultandos, debe hacerse la descripción de los diversos escritos que fueron presentados para su acuerdo empezando por el escrito de demanda, señalando los aspectos más relevantes que este contiene, en especial las prestaciones reclamadas; después se señalarán fechas de autos donde se dió entrada a la demanda, fecha de presentación de la contestación de la demanda, fecha de celebración de la Audiencia Previa y de Conciliación, se señala

(102) op. cit. p.p. 371 y 372.

cuando se abrió el juicio a prueba y posteriormente como se ofrecieron, admitieron y desahogaron las diversas probanzas ofrecidas por las partes, se menciona que se formularon los alegatos y que se citó a las partes para oír la resolución respectiva.

En el siguiente apartado de la sentencia que es la de los considerandos, el juez expresa los fundamentos legales de su competencia para conocer del juicio que se tramita; además de ello, entra al estudio y análisis de la acción deducida por la parte actora, e indica cuál es esta acción y en relación a que bien se intenta; después se indica cuales son los extremos legales que deben cubrirse para la procedencia de la acción que se plantea, que en el caso concreto del juicio de prescripción positiva, debe acreditarse haber cubierto los requisitos a que se refieren los artículos 1151, 1152 fracción I, y demás relativos del Código Civil vigente para el Distrito Federal, por lo que en este apartado, se analiza punto por punto las pruebas ofrecidas por las partes, las excepciones y defensas planteadas, se señala cuales de ellas son eficaces para acreditar lo que el oferente de la misma pretende, se fundamenta claramente el porqué se le concede o no valor probatorio a cada una de ellas y además si es o no procedente la acción intentada, así como determinar que prestaciones se conceden a las partes, se realiza un análisis exhaustivo de cada prestación ya sea en la demanda inicial o bien en relación a la reconvencción, incluyendo además tesis

jurisprudenciales que refuercen los criterios sustentados por el juzgador al emitir su resolución.

En la última parte de la sentencia, que es la de los puntos resolutivos, se establece si ha procedido o no la vía intentada, se señala a que se condena a la parte demanda en el principal o demandada en la reconvención si ésta es procedente, o en caso de no ser procedente la acción principal o reconvencional, la absolución del cumplimiento de las prestaciones demandadas a quien resulte favorecido por la sentencia y por último lo relativo la condena en costas si ésta procede.

Ahora bien, por lo que se refiere a los efectos jurídicos que tiene la sentencia dictada en el juicio de prescripción positiva, debemos decir que si se considera que ha procedido la acción intentada por la parte actora, entonces el efecto principal de la sentencia, será la de declarar que la parte actora es legítima propietaria del bien inmueble materia del juicio, en virtud de haber satisfecho los requisitos legales de la posesión apta para prescribir, que señala el Código Civil vigente para el Distrito Federal, por lo que deberá realizarse la cancelación en el Registro Público de la Propiedad de la anterior inscripción de propiedad a nombre de los demandados; ahora bien si se trata del caso de que la reconvención en la que se demanda la reivindicación ha sido procedente, entonces lo que se ordena en la sentencia como condena, es que la actora en el principal haga la desocupación y entrega del bien materia del juicio, dentro de

un término de cinco días que se cuentan a partir de que sea ejecutable la resolución, de acuerdo a lo que ordena el artículo 506 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con la consecuencia lógica de que no se tendrá que realizar ninguna inscripción nueva en el Registro Público de la Propiedad puesto que se ha determinado que el bien sigue siendo propiedad de quien aparece como titular en dicho registro.

Todo lo dicho con anterioridad en cuanto a los efectos de esta sentencia se regula en el artículo 3047 del Código Civil que en su último párrafo señala " Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será protocolizada e inscrita en el Registro Público."

II.- Efectos de la sentencia del juicio de prescripción en relación al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- Como ya hemos indicado en el inicio de este capítulo, en el escrito inicial de demanda de este tipo de procedimiento, se demanda tanto al titular registral del bien inmueble materia del juicio, así como al C. Director del Registro Público de la Propiedad, a fin de que se inscriba la propiedad en el caso de que proceda la acción de prescripción intentada.

En el artículo 1157 del Código Civil vigente para el Distrito

Federal se indica " La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor."

Además de realizar la inscripción que hemos señalado, debe procederse a cancelar los asientos en donde conste la inscripción de propiedad a favor de la parte demandada, de acuerdo a lo que ordena el artículo 3019 párrafo segundo del mismo ordenamiento antes citado " No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho."

En virtud de lo que señala el anterior artículo se corrobora la obligación legal de que la demanda de prescripción contenga como una de sus prestaciones, la cancelación de la inscripción a nombre de la parte demandada, y por lo tanto de no contener dicha prestación no podrá ejercitarse validamente la acción de prescripción.

Una vez que la sentencia se inscribe, es devuelta por el Registro Público de la Propiedad, con la anotación del folio y a partir de ese momento surtirá efectos contra terceros.

Es muy importante señalar que el juicio de prescripción adquisitiva es una garantía para aquellas personas que tienen la posesión de un inmueble que muchas veces constituye su único patrimonio y a las que no les es posible comercializarlo en virtud de que no cuentan con un título inscrito en el Registro Público de la Propiedad, lo cual constituye un obstáculo para mejorar su propiedad, ya que tienen temor tanto de invertir en el propio inmueble como en venderlo, pues su comercialización definitivamente es irregular.

Esas personas si tienen un justo título y siempre se han considerado las propietarias del mismo además de tener la mencionada posesión de forma pública, pacífica y continua y sin embargo siempre se encuentran ante la incertidumbre de si es suya legalmente la propiedad o no lo es.

El juicio permite que personas con este tipo de problemas los resuelvan y adquieran certidumbre legal en cuanto a la propiedad de sus inmuebles, dando con ello también seguridad al comercio de los mismos, lo cual en una ciudad como la nuestra es definitivamente muy importante, ya que la necesidad de vivienda es altísima y la regularización de la cantidad de inmuebles que se encuentran irregulares es básica y necesaria.

5) Jurisprudencia.

A continuación nos permitimos transcribir diversas Jurisprudencias relacionadas con el juicio de Prescripción Adquisitiva:

1.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Semanario Judicial de la Federación; Época 8a., Tomo IX Marzo, Tesis I. 3o. C. 411 C, Página 124.

'RUBRO: ACCION REIVINDICATORIA, IMPROCEDENCIA DE LA.

Cuando la acción reivindicatoria materia de reconvención la apoya el interesado en un contrato de compraventa que le otorgó quien no aparece legitimada conforme a la ley para enajenar el inmueble y, al mismo tiempo, demanda del actor la prescripción adquisitiva del mismo bien, aquella acción es improcedente porque el contrato de mérito no acredita el derecho de propiedad, lo cual se corrobora por la circunstancia de haberse demandado la prescripción positiva de dicho bien para que se le declare propietario y obtener así el título supletorio de dominio."

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

PRECEDENTES:

Amparo directo 5553/91.- Luis Manuel Gutiérrez Rodríguez.- 24 de OCTUBRE de 1991.- Unanimidad de votos.- Ponente: José Becerra Santiago.- Secretario: Gustavo Sosa Ortiz.

2.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación; Epoca 8a., Tomo IX MARZO, Tesis XX. 133 C., Página 259.

"RUBRO: PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LAS PRUEBAS DE INSPECCIÓN JUDICIAL Y PERICIAL NO SON APTAS PARA ACREDITAR LA POSESIÓN PARA LA. Las pruebas de inspección judicial y pericial en el juicio ordinario de prescripción positiva, no son aptas para acreditar la posesión para efecto de la acción relativa."

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CICUITO

PRECEDENTES:

Amparo Directo 568/90.- Noe Ramirez Ovalle.- 4 de abril de 1991.- Unanimidad de votos.- Ponente: Angel Suarez Torres.- Secretario: Casto Ambrosio Dominguez Bermudez.

3.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación; Epoca 8a., Tomo VIII NOVIEMBRE, Tesis XX. 117 C, Página 269.

"RUBRO: PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA QUE OPERE ES NECESARIO SEÑALAR EL HECHO O EL ACTO QUE LA ORIGINO Y CUANDO OCURRIO. Para usucapir es imprescindible señalar el hecho o el acto que la originó y cuándo ocurrió, a fin de que sea posible determinar la naturaleza de dicha posesión, o sea si es originaria o derivada

de buena o mala fe, y cuál es el tiempo de su duración para que se consume la prescripción positiva."

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo directo 568/90.- Noé Ramirez Ovalle.- 4 de abril de 1991.- Unanimidad de votos.- Ponente: Angel Suárez Torres.- Secretario: Casto Ambrosio Dominguez Bermudez.

4.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación; Epoca 8a., Tomo VIII OCTUBRE, Tesis XV lo. 36 C, Página 236.

"RUBRO: PRESCRIPCION POSITIVA. ES NECESARIO REVELAR Y ACREDITAR EL ORIGEN DE LA POSESION. (LEGISLACION DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).

La posesión en concepto de dueño admite doctrinalmente tres formas de poseer: a) Poseer con justo título objetivamente válido, b) Poseer con justo título subjetivamente válido y c) Poseer sin título pero con animus domini; y en la especie, la frase que emplea el código sustantivo local poseer en concepto de propietario, abarca el título subjetivamente válido que se funda en el título o causa que se cree suficiente para adquirir el dominio por prescripción de donde se infiere que es necesario revelar y acreditar el origen de la posesión, para poder

determinar si es en calidad de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fé, y así precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción y, en el caso concreto, tales circunstancias no se acreditaron pues la frase "me la dió" no es suficiente para acreditar la causa generadora de su posesión en concepto de propietario siendo irrelevante que los testigos hayan sido contestes y uniformes en manifestar que el actor siempre se ha conducido respecto del inmueble como dueño y señor, toda vez que los mismos no pueden subsanar las omisiones del actor, en cuanto al origen de su posesión."

PRECEDENTES:

Amparo directo 381/87.- Urbano Bahena Sales.- 3 de mayo de 1988.- Unanimidad de votos.- Ponente: Miguel Angel Morales Hernández- Secretario: Hector Gómez Hernández.

5.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Epoca 8a, Tomo VIII SEPTIEMBRE, tesis II. 2o. 98 C, pagina 213.

"RUBRO: USUCAPION, ACCION RECONVENCIONAL DE, EN JUICIO REIVINDICATORIO. CONTRATOS PRIVADOS. VALIDEZ.

Si en un juicio reivindicatorio el demandado reconviene la usucapión exhibiendo un contrato privado como base de su acción, no puede negarse el valor probatorio de dicho documento, si éste no fue exhibido como título contrario a la acción

reivindicatoria, sino tan sólo para demostrar la causa generadora de la posesión, de donde tan es notoria la ineficacia del título que por eso se demanda la prescripción positiva, para de ella obtener la declaración de propiedad que no se obtiene con el título."

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO

PRECEDENTES:

Amparo directo 413/91.- José Luis Marroquin Rodríguez.- 26 de junio de 1991.- Unanimidad de votos.- Ponente: Raul Solis Solis.- Secretario: Pablo Rabanal Arroyo.

6.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Epoca 8a, Tomo VII ENERO, Tesis II 2o 75 C, pagina 357.

"RUBRO: PRESCRIPCION ADQUISITIVA. LA DONACION SIN FORMALIDADES COMO CAUSA GENERADORA DE LA POSESION NO LA IMPIDE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO).

Si bien el artículo 2199 del Código Civil establece: "la donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la ley", ello no significa que la donación verbal invocada como acto traslativo de dominio y causa generadora de la posesión, para adquirir la propiedad de un inmueble por prescripción positiva, sea inepto para tal fin, sólo porque carece de las formalidades que para su celebración exige la ley, puesto que de haberse celebrado con las formalidades legales, ya se tendría un título de propiedad, resultando innecesario el

ejercicio de la acción prescriptiva."

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo directo 486/90.- Enrique Sánchez González.- 12 de septiembre de 1990.- Unanimidad de votos.- Ponente: Raul Solís Solís.- Secretario: Joel Alfonso Sierra Palacios.

7.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación; Epoca 8a., Tomo V SEGUNDA PARTE-1, Tesis 258, Página 346.

"Rubro: PRESCRIPCIÓN POSITIVA. FORMALIDADES DEL CONTRATO DE DONACIÓN COMO CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN.

Conforme a los artículos 826 y 1151 del Código Civil sólo la posesión que se adquiere en concepto de propietario puede producir la prescripción, de manera que si un demandado en un juicio reivindicatorio reconviene la prescripción adquisitiva o usucapión fundándose en su contrato de donación que exhibe en juicio; empero que carece de formalidades esenciales para su validez y eficacia, como lo es el acuerdo de voluntades entre donante y donatario que revele el animus donandi, y la solemnidad de escritura pública tratándose de bienes inmuebles, para estimarlo como documento de fecha cierta, debe concluirse que al no acreditar el acto jurídico en que descansa su posesión que argumenta en concepto de dueño, no prueba en realidad la causa generadora de la misma, ni por ende demuestra su acción de

prescripción adquisitiva."

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

PRECEDENTES: Amparo Directo 223/90.- Rosa Margarita y Lucía Maricela Ramírez Loza.- 17 de mayo de 1990.- Unanimidad de votos.- Ponente: Jose Becerra Santiago.- Secretario: Miquel Vélez Martínez.

8.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación; Epoca 8a., Tomo VI SEGUNDA PARTE-1, Tesis 304, Página 223.

"RUBRO: POSESION PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.

Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos y la cedula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvencional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refieren, sólo prueban los pagos de impuestos

y de derecho que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el Código en cita para que pueda prescribir."

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo Directo 238090.- Noe Sandoval Cruces.- 23 DE NOVIEMBRE DE 1990.- Unanimidad de votos.- Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez.- Secretaria: Adalia Ambriz Landa.

Amparo Directo 5185/89.- Susano Cárdenas Morales.- 23 de agosto de 1990.- Unanimidad de votos.- Ponente Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez.- Secretaria: Eleonora Murillo Castro.

9.- Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación; Epoca 8a., Tomo VI SEGUNDA PARTE-1, Tesis 89, Página 226.

"RUBRO: PRESCRIPCIÓN POSITIVA. INEFICACIA DE LAS DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA PARA ACREDITAR LA POSESIÓN DEL INMUEBLE A USUCAPIR. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).

La posesión que se reconoce judicialmente mediante diligencias de jurisdicción voluntaria para acreditar hechos, no basta para probar en juicio contencioso que se trata de una posesión útil para la prescripción, porque las declaraciones de las personas que en ellas intervienen, en manera alguna engendran los efectos

de la prueba testimonial, al no satisfacer las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocido a las partes por las normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio,, con lo cual la eficacia jurídica de las constancias relativas está supeditada a que no haya mejores derechos de tercera persona, puesto que en términos de los artículos 621, 1189 y 1190 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad, tales diligencias se reciben sin perjuicio de terceros y la resolución que en dicho procedimiento se pronuncia carece de la autoridad de la cosa juzgada inherente a la sentencia. "

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo directo 290/90.- Alfonso Espinoza Velázquez.- 4 de septiembre de 1990.- Unanimidad de votos.- Ponente: Héctor Federico Gutiérrez de Velasco Romo.- Secretario: Guillermo Esparza Altaro.

10.- Instancia: Semanario Judicial de la Federación; Época 8a., Tomo VI SEGUNDA PARTE-I, Tesis 1. 4o. C. J/30, Página 385.

"RUBRO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESIÓN APTA PARA LA.

Conforme a los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para el

Distrito Federal, la posesion necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que senala el segundo de esos preceptos, según se trate de posesión de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta institución, como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como propuesta la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de este último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 826 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseida puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de "dueño o propietario", el código sustantivo emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido (aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquél que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aún sin título, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válida, la posesion en carácter de dueño debe

emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario etcétera, porque estos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibieron. De esta manera, es válido establecer que si por efecto de una venta de una donación o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona que creía propietaria de ella, pero en realidad no lo era, puede adquirir por prescripción positiva el bien, si reúne los requisitos legales a que se ha hecho referencia, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley, que prevé la institución de la usucapción; aquél acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado (si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio), la ley le atribuye efectos como se constata en el texto de los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito Federal."

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo directo 869/89.- Gabriel Rojas Soriano.- 13 de abril de

1989.- Unanimidad de votos.- Ponente: Mauro Miquel Reyes Zapata.-
Secretario: Luis Arellano Hobelsberqer.

Amparo directo 2764/89.- Pedro Mejia Avila y otro.- 4 de agosto
de 1989.- Unanimidad de votos.- Ponente: Mauro Miguel Reyes
Zapata.- Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 3994/89.- Departamento del Distrito Federal.- 7 de
diciembre de 1989.- Unanimidad de votos.- Ponente: Carlos
Villegas Vázquez.- Secretario: Alejandro Villagómez Gordillo.

Amparo directo 4144/89.- Lilia Sabag de la Garza.- 14 de
diciembre de 1989.- Unanimidad de votos.- Ponente: Carlos Vilegas
Vázquez.- Secretario: Alejandro Villagómez Gordillo.

Amparo directo 2684/90.- Urbanismo, Casas y Construcción, S.A.-
30 de agosto de 1990.- Unanimidad de votos.- Ponente: Mauro
Miquel Reyes Zapata.- Secretaria: R. Reyna Franco Flores.

11.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario
Judicial de la Federación; Epoca 8a., Tomo VI SEGUNDA PARTE-2,
Tesis 295, Página 689.

"RUBRO: NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESION.

La causa de la posesion es el hecho que necesariamente debe
demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el

titulo de dueño no se presume y quien invoca la usucapion está obligado a probar que empezó a poseer, como si fuera propietario; lo cual contituye la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de posesión como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio."

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo Directo 481/89.- Adelfo Pineda Sanchez.- 16 de enero de 1990.- Unanimidad de votos.- Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta.- Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

12.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Epoca 8a, Tomo III SEGUNDA PARTE-2, Tesis 61, pagina 565.

"RUBRO: PRESCRIPCION POSITIVA. A QUIEN DEBE DEMANDARSE.

Cierto es que el articulo 1101 del Código Civil de San Luis Potosí, establece que quien ejercite la acción de prescripción adquisitiva debe demandar al que aparezca como propietario del inmueble en el Registro Público, pero la intención del legislador estriba en que el propietario sea oído en el juicio que en su contra instaure el poseedor, por lo que si el albacea de una sucesión demanda la nulidad del contrato de compraventa celebrado

entre las demandadas y la autora de la herencia y éstas contrademandan sobre la prescripción positiva del inmueble, ello significa que la reconvención tiene carácter subsidiario sólo para el caso de que proceda la nulidad, por tanto es legal que puedan ejercitar su acción reconvencional contra el albacea, aun cuando no sea la sucesión quien aparezca como propietaria del bien, pues de proceder la nulidad, la sucesión quedaría como propietaria; además no podrían las demandadas contrademandarse a sí mismas e iría contra la economía procesal, que esperaran el dictado de la sentencia de nulidad para que se registrara el bien en favor de la sucesión y luego demandaran a ésta en nuevo juicio."

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL NOVENO CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo directo 152/89.- María del Carmen y María Antonieta Esquivel Corona.- 20 de abril de 1989.- Unanimidad de votos.- Ponente: Enrique Arizpe Narro.- Secretario: Faustino Azpeitia Arellano.

13.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Época 8a., Tomo III SEGUNDA PARTE-2, Tesis 28, Página 566.

"RUBRO: PRESCRIPCIÓN POSITIVA. DEBE ACREDITARSE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN QUE SE INVOQUE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).

De conformidad con lo que dispone el artículo 798 del Código Civil del Estado de Michoacán, solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño, puede producir la prescripción, lo cual significa que para estimar que se posee con ánimo de propietario, no es suficiente con que el interesado manifieste que detenta la cosa con ese carácter, sino que debe expresar y acreditar el acto jurídico mediante el cual obtuvo el bien que pretende usucapir a fin de que el juzgador pueda estar en condiciones de resolver si se justificó o no ese requisito esencial para que opere la prescripción positiva."

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo Directo 820/87.- Esteban Luna Guido.- 4 de abril de 1989.-
Unanimidad de votos.- Ponente: Joel González Jiménez.-
Secretario: Fernando Estrada Vázquez.

14.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación; Epoca 8a., Tomo III SEGUNDA PARTE-2, Tesis 180, Página 566.

" RUBRO: PRESCRIPCION POSITIVA, POSESION, CAMBIO DE LA CAUSA. DEBE PROBARLA EL ACTOR.

Corresponde al actor acreditar el origen de su posesión en concepto de propietario, puesto que si entró a poseer a título de "simple ocupante" del inmueble que pretende prescribir, de

acuerdo con lo dispuesto por el artículo 827 del Código Civil para el Distrito Federal, se presume que su posesión la sigue disfrutando en el mismo concepto en que la adquirió, a menos que el interesado demuestre que posteriormente cambió la causa de su posesión, o sea que de simple ocupante, pasó a poseer como propietario, en virtud del contrato de compraventa que dijo haber celebrado, para destruir de esa manera la presunción legal de referencia. "

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo Directo 1280/89.- Antonio San Juan Jiménez.- 18 de mayo de 1989.- Unanimidad de votos.- Ponente: Efraín Ochoa Ochoa.- Secretario: Eduardo Francisco Nuñez Gaytán.

15.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación; Época 7a., Volumen 181-186, Página 149.

" RUBRO: PRESCRIPCIÓN POSITIVA, DESDE LA DEMANDA DEBE ACREDITARSE QUIEN FIGURA COMO DUENO.

Tratándose de la acción de prescripción positiva, si conforme a lo dispuesto por el artículo 1156 del código civil, la demanda debe proponerse contra el que aparece como propietario de los bienes en el Registro Público de la Propiedad, este requisito debe cumplirse desde que se formula la propia demanda, ya que sólo en esa forma podrá saberse si se satisface mediante la

prueba idónea, que esta constituida por el respectivo certificado del titular de la oficina que se indica."

PRECEDENTES:

Amparo en revisión 90/84. José Guadalupe Herrera González. 16 de febrero de 1984. Unanimidad de votos. Ponente José Becerra Santiago.

16.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación; Época 7a., Volumen 199-204, Página 127.

"RUBRO: PRESCRIPCIÓN POSITIVA, POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO EN LA, PRUEBA.

Si los testigos únicamente declararon que sabían y les constaba que la poseedora había comprado el inmueble, pero no haber presenciado la realización de tal evento, no se acredita la existencia del contrato verbal de compraventa del inmueble, por lo que si este era el acto jurídico generador del concepto de preopietario respecto de la posesión que de él tiene la poseedora por lo tanto no se acreditó dicho requisito con la prueba testimonial."

PRECEDENTES:

Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Amparo Directo 2969/84.- María Gortias Plata. 11 de Julio de 1985.- Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago.

17.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación; Epoca 7a., Volumen 115-120, Página 129.

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA, POSESIÓN NO APTA PARA ACREDITAR LA.

Si el quejoso vendió el inmueble de que se trata, pero continuó en posesión del mismo, no puede prosperar la acción de prescripción positiva que ejercita, en vista de que tal posesión de ninguna manera puede ser considerada en concepto de propietario, pues no puede estimarse dueño de un inmueble quien lo ha vendido, esto es, quien ha manifestado en forma expresa y externa su voluntad de que el bien pertenezca a otra persona. Tribunal Colegiado del Noveno Circuito."

PRECEDENTES:

Amparo Directo 314/78. Antonio Torres Morales. 28 de Septiembre de 1978. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Arizpe Narro.

18.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación; Epoca 7a., Volumen 151-156, Página 136.

"RUBRO: PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE QUE SE EXPRESEN EN LA DEMANDA LOS HECHOS EN QUE SE FUNDE LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO."

Con relación a los hechos fundatorios de la demanda, en doctrina existen dos teorías: la de la substanciación y la de la individualización. La primera considera que en la demanda "deben exponerse circunstancialmente los hechos que constituyen la relación jurídica" (la causa de pedir), en tanto que la segunda, señala que "basta con que se indique la relación jurídica que individualice la acción (compra-venta, localización etc.)". De la lectura de los artículos 1, fracción 1, 2, 34, 81, 255, 266, 273, 281 y 284 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, se desprende que nuestro régimen sigue la teoría de la substanciación, por lo que en la demanda deben narrarse los hechos que han dado origen al derecho que se hace valer, hechos que deben ser materia de prueba y la base de la sentencia respectiva. Ahora bien al ser un elemento constitutivo de la acción de prescripción positiva intentada, el poseer en concepto de propietario, según lo establece la fracción I de artículo 1151 del código civil, en relación con el diverso 826 del mismo ordenamiento, es necesario que se expresen en la demanda los hechos en que se funde tal concepto a fin de que el juzgador esté en condiciones de resolver si los mismos (causa generadora de la posesión) justifican el concepto de dueño alegado, según criterio sustentado por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; pero además, resulta indispensable que en la demanda se releve la causa generadora de la posesión, el hecho o acto por el que se posee para que no se deje en estado de indefensión a la parte demandada, ya que si esta no se narra, se impide que el demandado prepare su defensa, pueda rebatir los hechos al dar

contestación a la demanda, así como aportar dentro de la oportunidad debida las pruebas conducentes para desvirtuarla. Tercer Tribunal Colegiado en materia civil del primer circuito."

PRECEDENTES:

Amparo directo 1176/818 Carlos Miranda Hidalgo. 27 de Agosto de 1981. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Baltasar Alvear.

19.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación; Epoca 7a., Volumen 23, Página 40.

" RUBRO: PRESCRIPCIÓN POSITIVA INOPERANTE EN CASO DE ARRENDAMIENTO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).

Si la parte demandada al producir su contestación reconoce que la parte actora le entregó en arrendamiento todos los inmuebles, cuya reivindicación le fue demandada, así como que ese arrendamiento fue rescindido, firmandose otro contrato similar, sólo en cuanto se refiere a un inmueble, sin desposeería de los demás, es indudable que la posesión de estos no se acepta para que opere la prescripción positiva en su favor, en términos del artículo 826 del Código Civil para el estado de Baja California, en razón de que lo siguió poseyendo, no en concepto de dueño, sino en forma derivada, ya que debe presumirse que la posesión de que habla, la siguió disfrutando en el mismo concepto de que la adquirió, si no aportó prueba alguna, tendiente a demostrar que

había cambiado la causa de ella, cosa a la que estaba obligada de acuerdo con el artículo 827 del Código Civil en consulta único colegiado del quinto circuito. "

PRECEDENTES:

Amparo directo 728/69, civil. Concepción Miramontes. 27 de noviembre de 1970. Unanimidad de votos. Ponente: Nicéforo Olea Mendoza.

20.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito: Informe 1986 CI; Parte III, Página 206.

"RUBRO: PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

El derecho inherente a la prescripción adquisitiva por quien ha poseído un inmueble en la forma y por el tiempo requerido por la ley para que opere este modo de adquirir la propiedad, debe deducirse mediante el ejercicio de la acción correspondiente y, desde luego, a través de una demanda, pues así se desprende con claridad del texto del artículo 1156 del código civil, que al respecto habla del derecho a promover juicio contra el que aparezca como propietario de un bien en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende la propiedad, sin que pueda prosperar dicha acción a través de una excepción, ya que la prescripción adquisitiva presupone el ejercicio de un derecho y no el empleo de un simple medio de defensa, que es la característica de las

excepciones, sea para demorar el pleito o para destruir el derecho ejercitado; y además, es en un JUICIO en donde la demanda tendrá la oportunidad de ser oída y ofrecer las pruebas que convengan a sus intereses. "

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo Directo 2260/85. Emilio Bolaños Diaz. 20 de Marzo de 1986.
Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario:
Gustavo Sosa Ortiz.

21.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Informe 1986
CI; Parte III, Pagina 626.

" RUBRO: PRESCRIPCION POSITIVA. ELEMENTOS QUE DEBEN CONSIDERARSE
CUANDO NO SE CUENTA CON TITULO ALGUNO.

Cuando en un juicio civil, la demandada admite que esta en posesión de un inmueble desde hace más de diez años, sin título alguno, pero en calidad de propietaria en forma pacífica, pública, de buena fe e ininterrumpidamente, la misma es poseedora de mala fe, por lo que no tiene porque probar en juicio la causa generadora de la posesion, ya que en la legislación civil del estado de Morelos, se entiende por título la causa generadora de la posesion por ende, si han transcurrido diez años y se dan los anteriores elementos, el inmueble que se posee se encuentra apto para prescribir."

PRECEDENTES:

Amparo Directo 118/86. Rosa Pulcheria Flores Hernández.- 26 de Agosto de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: José Alejandro Luna Ramos. Secretario: Agustín Tello Espindola. Sostiene La Misma Tesis:

Amparo directo 116/86. Marina Bersabe Guinto. 23 de Septiembre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo Moreno Ballinas. Secretario: Jorge Ferrera Villalobos.

22.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Epoca 8a., Tomo IX MARZO, Tesis lo. 38. C. pagina 259.

" RUBRO: PRESCRIPCIÓN POSITIVA. JUSTO TÍTULO, CUANDO SE DA EL.

La escritura pública relativa a la compraventa del bien inmueble cuya prescripción se demanda, que adolece de la falta de la firma de uno de los conyuques vendedores, motivo por el cual dicho instrumento no pudo inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, si bien no reúne los requisitos legales para acreditar la propiedad de dicho inmueble, si constituye el justo título a que se refiere el artículo 1185 del Código Civil del Estado de Veracruz como uno de los requisitos para que opere la prescripción positiva en relación a dicho bien, pues el diverso numeral 842 del propio Código sustantivo establece al respecto que por título debe entenderse la causa generadora de la posesión."

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEPTIMO CIRCUITO

PRECEDENTES:

Amparo directo 281/90.- Dora María Meneses García.- 6 de noviembre de 1991.- Unanimidad de votos.- Ponente: Tomás Enrique Ochoa Moquel.- Secretario: Héctor Riveros Caraza.

23.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Época 8a., Tomo VII FEBRERO, Tesis XI. lo. 103 C, Página 201.

"RUBRO: PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).
 TEXTO: Una correcta interpretación del artículo 750 del Código Civil del Estado de Michoacán, debe ser en el sentido de que quien pretenda que se le declare en juicio propietario de un inmueble por virtud de la posesión que ha estado ejerciendo sobre él, tiene que mencionar en la demanda la causa generadora de la misma y acreditarla durante el procedimiento ya que lógicamente sólo de esa manera el juzgador estará en condiciones de determinar si la "adquirió" y "disfrutó" en concepto de dueño; de tal suerte que el interesado manifieste su origen, que detenta el bien con ese carácter y demuestre la ejecución de actos de dominio. Sin que esa forma de entender el indicado precepto legal contrarie la jurisprudencia número 1379 de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el apéndice de 1917 a 1988, ya que la misma en su parte final exhibe que se haya "comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada", lo cual indudablemente presupone,

como ya se dijo que el promovente exprese y justifique el motivo de su posesión."

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo directo 433/90.- Consuelo Alcántar Cedillo y coagraviados.- 8 de enero de 1991.- Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Federico Gutiérrez de Velasco Romo. Secretario: Antonio Rico Sánchez.

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

1.- El Corpus iuris ofrece diversas construcciones jurídicas conceptuales como vemos claramente en el caso de la posesión, en cuyo campo encontramos la " Teoría romana de la posesión" de Savigny y la muy diferente de Jhering.

2.- Los romanos estudiaron las res o cosas de manera extensa, y las clasificaron de forma precisa; dentro de ellas se encontraban las res moviles y las res inmoviles.

3.- Las res moviles eran las cosas que se podían mover materialmente y las res inmoviles eran las que por su naturaleza no podían ser transportadas de un lugar a otro. Este es el antecedente directo de la clasificación actual de los bienes en muebles e inmuebles.

4.- Los romanos consideraron la posesión no como un derecho, sino como una relación de hecho con la cosa, que permite disponer de ella plenamente y con la intención de actuar como dueño.

5.- Los romanos consideraron que la posesión constaba de dos elementos, uno material que era el corpus y otro espiritual llamado el animus. El primero era la disponibilidad de la cosa y el segundo era la intención de conducirse como propietario del bien.

6.- En el derecho romano se consideró la propiedad como el

señorio más general sobre las cosas, como un dominio total sobre las mismas.

7.- En el derecho romano existía la usucapión, como una forma de adquisición de la propiedad por medio de la posesión de manera continuada.

8.- También existía la praescriptio longi temporis como una forma paralela a la usucapión, aplicable a los inmuebles provinciales; era una posesión prolongada durante cierto tiempo, con buena fe y con título.

9.- En el Derecho Romano no privaba el principio moderno de la generalidad de la acción, ya que cada situación jurídica requería que se aplicara una acción determinada, por lo que se le considera no como un sistema de derechos, sino de acciones.

10.- Los romanos crearon muy diversas clasificaciones de las acciones, siendo una de las más importantes la de las acciones reales y las personales.

11.- La usucapio era una acción que perseguía la adquisición de la propiedad a través de acreditar la posesión continua de un bien durante el plazo fijado por la ley.

12.- En nuestro concepto la posesión es un estado de hecho, que consiste en la tenencia material de un bien mueble o inmueble,

unido a la intención de conducirse como propietario del mismo, con la consecuente apropiación económica de los beneficios que le genere dicho bien.

13.- En nuestro concepto la propiedad es el derecho real de más amplias facultades, que consiste en el poder material y jurídico del titular, de apropiarse de todos los beneficios de uso, goce, transformación y enajenación que pueden derivarse del bien, con las limitaciones que la ley establezca.

14.- La prescripción en general es la forma de adquirir bienes o de librarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

15.- La prescripción negativa es la forma de liberarse de obligaciones por no exigirse su cumplimiento durante el tiempo que determina la ley.

16.- La prescripción positiva o usucapión es la forma de adquirir la propiedad mediante la posesión a título de dueño en forma pública, pacífica, continua y de buena o mala fe, durante el tiempo determinado por la ley.

17.- El Código Civil para el Distrito Federal regula en sus artículos 1135 a 1150 tanto la prescripción positiva como la negativa, lo que ocasiona una confusión entre estas dos figuras totalmente diferentes, ya que la primera es un modo de adquirir

la propiedad y la segunda es un modo de extinción de las obligaciones.

18.- El Código Civil del Estado de México, regula las dos figuras en capítulos diferentes, de manera por demás adecuada, pues en un capítulo regula la prescripción negativa como una forma de extinción de las obligaciones y en otro capítulo regula a la prescripción adquisitiva, y la denomina usucapión.

19.- El Código Civil para el Distrito Federal regula que sólo pueden prescribirse las cosas presentes y que se encuentren dentro del comercio.

20.- El Código Civil para el Distrito Federal regula los términos para prescribir, los cuales dependen de la buena o mala fe del poseedor.

21.- La posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

22.- La posesión pacífica es la que se adquiere y mantiene sin violencia.

23.- La posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios que regula el Código Civil para el Distrito Federal.

24.- La posesión a título de dueño es la que se tiene con la creencia del poseedor de que la adquirió en calidad de propietario.

25.- El juicio de prescripción adquisitiva se tramita por la vía ordinaria civil.

26.- El juez competente para conocer del juicio de prescripción positiva es el Civil de Inmatriculación Judicial, con base en diversos acuerdos del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

27.- Consideramos que no es adecuada la forma como se determinó la competencia de los jueces Civiles de Inmatriculación Judicial, pues se fundamentó en las facultades del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal contempladas en el artículo 28 fracción I, de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Fuero Común para el Distrito Federal, siendo que debió realizarse una reforma decretada no por el poder judicial sino por el poder legislativo.

28.- Los acuerdos plenarios que determinaron la competencia de los jueces Civiles de Inmatriculación Judicial en materia de prescripción adquisitiva son imprecisos e incompletos.

29.- La acción de prescripción se ejercita en contra de la persona que aparezca como titular del inmueble en el Registro

Público de la Propiedad, y además contra el propio Director de este organismo, a efecto de que cancele dicha inscripción y realice una nueva anotación, en virtud de la sentencia que determine la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva.

30.- En el juicio ordinario civil de prescripción adquisitiva se debe demostrar mediante elementos de prueba, que se reúnen los requisitos establecidos por la ley para que la posesión sea apta para prescribir. Dichos requisitos son que la posesión sea pública, pacífica, continua, de buena o mala fé y a título de dueño, así como que haya transcurrido el tiempo que la ley exige.

31.- Los efectos de la sentencia es que se cancele la inscripción anterior que favorecía al demandado y se inscriba la sentencia ejecutoria que declaró procedente la acción ejercitada por el actor en el juicio de prescripción adquisitiva, la cual tendrá desde el momento de su inscripción efectos contra terceros.

32.- El juicio de prescripción adquisitiva es una garantía para las personas que tienen la posesión de un bien inmueble, pero que no cuentan con un título inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

33.- El juicio de prescripción adquisitiva da certidumbre legal en cuanto a la propiedad de los inmuebles, dando con ello seguridad al comercio de los mismos.

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

Aguilar Carvajal, Leopoldo. SEGUNDO CURSO DE DERECHO CIVIL, BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES, (4a. ed.), Editorial Porrúa, México, 1980.

Arellano García, Carlos. DERECHO PROCESAL CIVIL, (1a. ed.), Editorial Porrúa, México, 1981.

Arias Bonet, J. y Arias Ramos, J. Coautores, DERECHO ROMANO, Parte General - Derechos Reales, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1979.

Bonnecase, Julien. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, Tomo I., Nociones Preliminares, Personas, Familia, Bienes, Traducido por el Lic. José M. Cajica Jr., Cárdenas Editor y Distribuidor, Tijuana B.C., México, 1985.

Bonfante, Pedro. INSTITUCIONES DE DERECHO ROMANO, Traducción de la octava edición Italiana por Luis Bacchi y Andrés Larrosa, (5a. ed.), Madrid, Instituto Editorial Reus, 1979.

Briseño Sierra, Humberto. EL JUICIO ORDINARIO CIVIL, volumen primero, Editorial Trillas, México, 1975.

Couture, Eduardo J. FUNDAMENTOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL, Editora Nacional, México, 1984.

De Ibarrola, Antonio, COSAS Y SUCESIONES, Editorial Porrúa, (2a. ed.) México, 1964.

D'ors, Alvaro, ELEMENTOS DE DERECHO PRIVADO ROMANO, (2a. ed.) Ediciones Universidad de Navarra, S.A., Pamplona, 1975.

González, Juan Antonio, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, Novena Reimpresión, Editorial Trillas, México.

Gomez Lara, Cipriano. TEORIA GENERAL DEL PROCESO, (8a. ed.), Colección de Estudios Jurídicos Universitarios, Editorial Harla, México, 1979.

Gutiérrez y González, Ernesto. EL PATRIMONIO PECUNIARIO Y MORAL O DERECHOS DE LA PERSONALIDAD, Editorial José María Cajica Jr., S.A., Puebla, Pue. México, 1971.

Iglesias, Juan, INSTITUCIONES DE DERECHO ROMANO, Derecho Privado, Sexta Edición Revisada y Aumentada, Barcelona, 1979.

Margadant S., Guillermo Floris. EL DERECHO PRIVADO ROMANO, (13a. ed.), México, Editorial Esfinge, 1985.

Medellín, Carlos J., Medellín, Carlos F., LECCIONES DE DERECHO ROMANO, (10a. ed.), Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 1985.

Ovalle Favela, José. DERECHO PROCESAL CIVIL, (3a. ed.), Editorial María, Colección de Textos Jurídicos Universitarios, México, 1991.

Petit, Eugène. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, Traducido de la Novena Edición Francesa y aumentado con notas originales por D. José Ferrández González. Editorial Epoca, México, 1977.

Planiol, Marcel y Ripert, Georges. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL, LOS BIENES. Traducido por Lic. José María Cajica Jr., (2a. ed.) Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1991.

Rojina Villegas, Ratael, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, BIENES DERECHOS REALES Y SUCESIONES, Editorial Porrúa, México, 1976.

Ventura Silva, Sabino. DERECHO ROMANO, Curso de Derecho Privado, (5a. ed.) Correjada, Editorial Porrúa, México, 1980.

LEGISLACION CONSULTADA

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO

BOLETIN JUDICIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL DE FECHA 10 DE MAYO DE 1991.

BOLETIN JUDICIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL DE FECHA 8 DE OCTUBRE DE 1992.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE FECHA 4 DE ENERO DE 1991.

DECLARATORIA de propiedad nacional del terreno denominado El Tascate, Municipio de Balleza, Chih.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.-Poder Ejecutivo Federal.-Secretaría de la Reforma Agraria.-Subsecretaría de Asuntos Agrarios.-Dirección General de Procedimientos Agrarios.-Dirección de Terrenos Nacionales.

DECLARATORIA

CONSIDERANDO:

PRIMERO.—Que en la Dirección General de Procedimientos Agrarios, Dirección de Terrenos Nacionales, se encuentra instaurado el expediente número 142349, conteniendo la documentación relacionado al terreno denominado "El Tascate", con superficie de 11587-66-00 Has., (once mil quinientos ochenta y siete hectáreas, sesenta y seis áreas, cero centáreas) ubicada en el Municipio de Balleza, Estado de Chihuahua, ocupado y en explotación.

SEGUNDO.—Que la superficie manifestada ha sido destinada conforme al Capítulo VI de la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Domasías, y se identifica en el texto del acta de deslinde y plana integrada al expediente respectiva y en el recorrido se dejó a la derecha el predio en cuestión con las siguientes colindancias:

- Gaspar Herrera S.
- Fco. Herrera S.
- Crescenciano Duarte T.
- Florencio Carbajal U.
- Amelia Sánchez de S. y Erasmo Sánchez

- Raúl Molina A.
- Lucracia Saenz Vda. de Chávez
- Ej. La Pinta
- Luis Hinojosa y Socios
- Ej. El Quelite

TERCERO.—Que el terreno citado se localiza geográficamente en los 26 grados 43 minutos 00 segundos de latitud Norte y en los 106 grados 27 minutos 00 segundos de longitud al Oeste del Meridiano de Greenwich.

CUARTO.—Con fundamento en el Artículo 68 de la Ley invocada, los trabajos de deslinde, fueron revisados y aprobados técnica y legalmente según dictamen de fecha 29 de noviembre de 1989.

Por lo anterior, y en cumplimiento a lo establecido en el Artículo Quinto Transitorio de la Ley Federal de Reforma Agraria 19 fracción III, IV y VI del Reglamento Interior de esta Secretaría se expide el presente

ACUERDO

UNICO.—Se declara que es de Propiedad Nacional el terreno que se menciona en la presente Declaratoria, mándase publicar en el Diario Oficial de la Federación, inscribirse en el Registro Agrario Nacional y tramitarse su inscripción en el Registro Público de la Propiedad en la Entidad correspondiente.

México, D.F., a 29 de noviembre de 1989.-El Secretario de la Reforma Agraria, Víctor M. Cervantes Pacheco.-Rúbrica.-El Subsecretario de Asuntos Agrarios, Renato Vega Alvarado.-Rúbrica.-El Director General de Procedimientos Agrarios, Francisco Yáñez Centeno.-Rúbrica.-El Director de Terrenos Nacionales, Omar C. Esperón Villavicencio.-Rúbrica.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

DECRETO por el cual se reforma la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

**"EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:
SE REFORMA LA LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

ARTICULO PRIMERO. Se reforma el artículo 2o. de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para quedar como sigue:

"Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública e interés social:

I.- Las acciones de planear y ordenar los usos, destinos y reservas de su territorio y el desarrollo urbano del Distrito Federal, y

II.- La regularización de la tenencia de la tierra."

ARTICULO SEGUNDO. Se reforma la fracción III del Artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

*Artículo 122.- Procede la notificación por edictos:

- I.
- II.

III.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

El edicto se publicará por una sóla vez en el Diario Oficial de la Federación; en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

En la solicitud se mencionarán:

- a) El origen de la posesión;
- b) En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el petitionerario;
- c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquélla si fuere conocido;
- d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias, y
- e) El nombre y domicilio de los colindantes.

Asimismo, a la solicitud se acompañarán:

- a) Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y
- b) Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad. En el escrito en que se solicite dicho certificado, se deberán proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.

Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud, para que conteste dentro del término de nueve días hábiles, a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido; al Ministerio Público; a los colindantes; al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es o no de propiedad federal.

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla, a solicitud del interesado, hasta por treinta días.

Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además por la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata.

En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ámbos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios*.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

ARTICULO SEGUNDO.- Los procedimientos de inmatriculación de inmuebles que a la fecha de entrada en vigor de este Decreto, se encuentren en trámite se substanciarán conforme al mismo a petición de los promoventes.

ARTICULO TERCERO.- Publíquese en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

México, D.F., a 20 de diciembre de 1990.- Sen. Ricardo Canavill Tallich, Presidente.- Dip. Fernando Córdoba Lobo, Presidente.- Sen. Jorge Adolfo Vega Camacho, Secretario.- Dip. Juan Manuel Verdugo Rosas, Secretario.- Rúbricas.*

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto, en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintidós días del mes de diciembre de mil novecientos noventa.- Carlos Salinas de Gortari.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Fernando Gutiérrez Barrios.- Rúbrica.

BIBLIOTECA DE MEZQUITE

ANALES DE JURISPRUDENCIA
SECCION ESPECIAL



TOMO CLII

BOLETIN JUDICIAL

ORGANO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL

VIERNES 10 DE MAYO DE 1991

No. 88

INDICE

	Páginas
SALAS	2 - 17
JUZGADOS DE LO CIVIL	17 - 82
JUZGADOS DE LO CONCURSAL	82 - 83
JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	83 - 117
JUZGADOS DE LO FAMILIAR	117 - 156
JUZGADOS MIXTOS DE PAZ	156 - 164
AVISOS JUDICIALES	164 - 168

ATENTO AVISO

C. Dr. Juan Luis González Carrancá
Director de los Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial.
Presente.

En cumplimiento al acuerdo Plenario de 8 de los corrientes, me permito enviar a usted una copia del mismo, para que se sirva ordenar su publicación en primera plana del Boletín Judicial, por una sola vez, para conocimiento de funcionarios, litigantes y público en general.

Le reitero las seguridades de mi alta consideración.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 9 de mayo de 1991.

El C. Presidente del H. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

MAG. LIC. SATURNINO AGUERO AGUIRRE.

México, Distrito Federal, a ocho de Mayo de mil novecientos noventa y uno.... El Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a fin de expeditar los términos del decreto de reformas publicado en el Diario Oficial correspondiente al viernes 4 de enero del año en curso, referentes al artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por así permitirlo ya las posibilidades presupuestales, y con el propósito de otorgar a los núcleos sociales que así lo requieran una atención especializada en relación con el procedimiento judicial de inmatriculación de inmuebles en el Distrito Federal,....

ACUERDA:

PRIMERO.- De conformidad con las facultades que a este Cuerpo Colegiado concede el artículo 28 fracción I parte final de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, se establece que, con efectos al 13 DE MAYO en curso, comenzarán a funcionar en la sede oficial, que estará ubicada en la calle de Lucas Alemán No. 45, Col. Obrera de esta Capital, cinco Juzgados Civiles de nueva creación, especializados en la inmatriculación judicial de inmuebles, que conocerán de los asuntos de esa materia, que a partir de la fecha indicada les sean turnados....-

SEGUNDO.- Para el óptimo logro de las funciones inherentes a los mismos y con apoyo en la propia atribución legal, se determina el cambio de adscripción a dichos Juzgados, de los siguientes Jueces titulares de primera instancia:

- Juez 28o. de lo Civil, Lic. JORGE VALENTIN VAZQUEZ CASTELLANOS, al 1o. de Inmatriculación Judicial;
- Juez 31o. de lo Civil, Lic. HUMBERTO AGUILERA CUELLAR, al 2o. de Inmatriculación Judicial;
- Juez 46o. de lo Civil, Lic. ALICIA PEREZ DE LA FUENTE, al 3o. de Inmatriculación Judicial;
- 15o. del Arrendamiento Inmobiliario, Lic. JOSE FRANCISCO CAMACHO URRUTIA, al 4o. de Inmatriculación Judicial; y
- 9o. del Arrendamiento Inmobiliario, Lic. ARTURO GUTIERREZ GOMEZ, al 5o. de Inmatriculación Judicial.

FALLA DE ORIGEN

2 SALAS Viernes 10 de Mayo de 1991
TERCERO - Los Juzgados de nueva creación, quedarán adscritos, en su orden a las primeras cinco Salas civiles de este Tribunal; para efecto de la lista de Magistrados Visitadores que rige durante el presente segundo trimestre del año, a partir de la fecha señalada y hasta concluirlo, lo estarán en la siguiente forma:

JUZGADOS DE INMATRICULACION JUDICIAL.

- Primero.- Al C. Mag. HECTOR FLORES SILVA (Primera Sala).
- Segundo.- Al C. Mag. JOAQUIN MADRIGAL VALDEZ (Segunda Sala).
- Tercero.- A la C. Mag. SARA JUDITH MONTALVO TREJO (Tercera Sala)
- Cuarto.- Al C. Mag. RAFAEL RAMIREZ FERRER (Cuarta Sala).
- Quinto.- Al C. Mag. JORGE RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ (Quinta Sala).

En este punto, deberá hacerse la adición correspondiente a la lista de Magistrados Visitadores respectivo, que por lo demás, permanece invariable.

CUARTO.- Por parte de los Círculos de adscripción de titulares ordenados por esta Sala, y para que los Juzgados correspondientes no queden acéfalos, a partir del 13 de este propio mes, deberán asumir el despacho de los mismos los CC. Secretarios de Acuerdos respectivos, en términos de lo dispuesto por el artículo 136 de la Ley Orgánica citada; y hasta que por propio Cuerpo Colegiado, previos los exámenes públicos de oposición para los nombramientos respectivos.

Por todo lo anterior, por la presente oportunidad se ordena girar las comunicaciones pertinentes a los CC. Jueces mencionados, Secretarios de Acuerdos de los mismos, Salas de adscripción, Magistrados Visitadores y Dirección de Informática de este Tribunal, y para conocimiento de funcionarios, litigantes y público en general, deberá transcribirse esta resolución en primera plana del Boletín Judicial.

ASÍ, lo resolvieron los Ciudadanos Magistrados integrantes del Honorable Pleno y firman en unión del C. Presidente del propio Alto Cuerpo y del Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

SALAS

PRIMERA SALA

ACUERDOS DEL 9 DE MAYO DE 1991.

AFIANZADORA MEXICANA, S.A. CORPORAACION TURISTICA, S.A. J. Etc. Méx. Caud. de Amp. Promov. por Víctor Salvador ZAVALA CANO y Adán RODRIGUEZ ALAMILA, Apoderado de AFIANZADORA MEXICANA, S.A. en el mismo Toca un Acdo. más.

AGUILAR BARRA Luis Antonio vs. Rafael OTHO MEDINA. Ejec. Merc. A. 1991.

ALCANTARA ALMAZAN Ma. Nativá vs. Francisco TORRES HERNANDEZ y Rudi DAVILA HERNANDEZ. Ord. Civ. Reivindicatoria.

CARNES Y POLLOS SAN JOSE, S.A. DE C.V. vs. Gustavo RICAÑO MORENO. Ejec. Merc. Méx.

CHEE MENDOZA Paula vs. Ramón HERNANDEZ DOMINGUEZ. Ord. Civ. Acdo. del 7 de mayo actual mal Publ.

CONSTRUCTORA B INMOBILIARIA ECATEPEC, S.A. DE C.V. vs. Hugo Alberto PALMA SANCHEZ LLANES. Ejec. Merc.

INTUBAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES, S.A. vs. ROSAS ROQUE Miguel. Controv. de Arrend. Acdo. del 7 de mayo actual mal Publ.

FERNANDEZ RENDON Sofia vs. Luis Alberto CRUZ FLORES. Controv. de Arrend.

FORMAS Y ENCHAFADOS, S.A. vs. MAQUINARIA Y REFACCIONES ESPECIALIZADAS, S.A. DE C.V.

GONZALEZ RODRIGUEZ José Francisco vs. Alma RODRIGUEZ y otro. Ejec. Merc. Sent. del 8 de mayo actual mal Publ. en el mismo Toca una Sent. más de la misma fe.

INCO... A. DE C.V. vs. Lucina GUB...

RIERO DE BALLESTEROS. Ord. Civ. el mismo Toca un Acdo. más.

LAMERAN DE LA FONS DE URJA Paz vs. Nacib HAN DAM MIRIAM. Ord. Civ. Caud. de Amp. Promov. por la parte Dem. en el mismo Toca un Acdo. más.

MARTINEZ DIAZ Gloria vs. EL MODELO, S.A. Op. Civ. Term. de Cont. de Arrend.

MASSI TRAD AMIN Abdel vs. COLCHIAS PAULITA, S.A. Autorización judicial para vender títulos dados en prenda mercantil. Caud. de Amp. Promov. por Agustín MINA MONROY.

POLINA RAMOS Felipe de Jesús vs. REPRESENTACIONES Y DISTRIBUCIONES INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. Ejec. Merc. Acdo. del 6 de mayo actual mal Publ.

RAMOS SUAREZ Medesto vs. Soc. vs. Rosalba RAMIREZ RODRIGUEZ. Controv. de Arrend. Caud. de Amp. Promov. por Mario MARQUEZ ARELLANEZ. Terc. Coadyu. vante de la Dem. y Rosalbe RODRIGUEZ por su propio derecho.

ROMO SALAZAR Javier vs. Juana TORRES. Controv. de Arrend. Caud. de Amp. Promov. por la parte Dem. Acdo. del 7 de mayo actual mal Publ.

SILVA CASTAÑEDA Rómulo vs. Carlos REYNA CABRERA. Controv. de Arrend. Caud. de Amp. Promov. por Asencio LOMELIN ANAYA. por la parte actora.

VAZQUEZ GARCIA VDA DE AGUILAR Ma. Theresa vs. José Melate Adán JUAREZ RODRIGUEZ. Justicia. Val.

VERGARA CAMPUZANO Concepción vs. Soc. vs. Isaura VERGARA CAMPUZANO. Ord. Civ.

VILCHES CERON Víctor Manuel vs. Justino ALARCON SANCHEZ. Ejec. Merc.

SENTENCIAS.



BOLETIN JUDICIAL

ORGANO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL

TOMO CLV

JUEVES 8 DE OCTUBRE DE 1992

No. 57

ATENTO AVISO

C. LIC. ADRIANA CANALES PÉREZ
Subdirectora de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial
Presente

En cumplimiento al acuerdo plenario de 17 de septiembre del presente año, me permito remitir a usted una copia del mismo, para que se sirva ordenar su publicación en el Boletín Judicial, por una sola vez, y en primera plana, para conocimiento de funcionarios, litigantes y público en general.

Le reitero las seguridades de mi atenta consideración.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.

México, D.F., a 7 de Octubre de 1992.

EL C. PRESIDENTE DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.
MAG. LIC. SATURNINO AGÜERO AGUIRRE.

México, Distrito Federal, a diecisiete de septiembre de mil novecientos noventa y dos.— El Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a propuesta de la Presidencia de esta institución judicial y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 33 y 39 fracción V en relación con el 28 de la ley orgánica de los tribunales de justicia del fuero común para esta entidad federativa,

ACUERDA:

considerado el notable incremento de las cargas de trabajo que se han venido registrando y reportando en los juzgados civiles de primera instancia en el Distrito Federal, para la pronta y expedita marcha de la administración de justicia del fuero común y con efectos a partir de hoy se adiciona el acuerdo plenario de fecha ocho de mayo de mil novecientos noventa y uno, publicado en el Boletín Judicial número 88 correspondiente al viernes 10 de ese propio mes y año, a fin de ampliar la competencia de los cinco CC. Jueces Civiles que fueron especializados para la inmatriculación judicial de inmuebles, y conozcan también de los juicios en que se ejercien acciones de prescripción en relación con bienes inmuebles sitos en el Distrito Federal, a que se refiere el Capítulo Segundo del Título Séptimo, Libro Segundo del Código Civil, y para el efecto, a la brevedad posible se reubique la oficina de partes común a los juzgados de Inmatriculación Judicial en la planta baja del edificio principal de este Palacio de Justicia, sito en Niños Héroes 132, de la colonia Doctores de esta ciudad. Los cinco juzgados de Inmatriculación, permanecerán en sus respectivos locales de origen, ubicados en Lucas Alamán Número 45, colonia Obrera de esta capital, con sus correspondientes oficinas de partes, para la recepción de escritos posteriores dentro del horario laborable de los mismos, en tanto que el turno para los escritos iniciales relativos a Inmatriculación Judicial y prescripción de inmuebles, será asignado por la oficina común de partes, Civil y Familiar de esta institución judicial, en términos del Artículo 65 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Gírense las comunicaciones pertinentes a los CC. Jueces mencionados, Dirección General de Administración y Dirección de Informática de este Tribunal; y para conocimiento de funcionarios, litigantes y público en general, publíquese este acuerdo por una vez en primera plana del Boletín Judicial.—

ASÍ LO resolvieron los CC. Magistrados integrantes del honorable pleno y firman en unión del C. Presidente del propio Alto Cuerpo y del Secretario de Acuerdos, que autoriza y da fe.

JOSE LUIS PEREZ ROLDAN
VS.
SUCESION DEL SEÑOR JAVIER DIAZ
GONZALEZ.
Y C. DIRECTOR DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL
DISTRITO FEDERAL.
ORDINARIO CIVIL.
PRESCRIPCION ADQUISITIVA.
EXP. SRIA.

C. JUEZ CIVIL DE INMATRICULACION
JUDICIAL EN TURNO.

JOSE LUIS PEREZ ROLDAN, por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones y valores el ubicado en las calles de Lisboa número 55, int. 104, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc en esta Ciudad, y autorizando para los mismo efectos al Licenciado Gabriel Rojas Garcia, así como a los pasantes en Derecho Rogelio Maldonado Cárdenas y Luisa María Ríos Zavala, ante Usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Que en la vía Ordinaria Civil vengo a demandar a la Sucesión del señor Javier Díaz González y del C. Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, quienes tienen su domicilio en Zaragoza número 45, Colonia Coyoacán, Código Postal 04000, en esta Ciudad, y en Plaza Carlos Finlay Colonia Cuauhtemoc, Delegación Cuauhtemoc, en esta ciudad respectivamente, las siguientes:

P R E S T A C I O N E S

a).- La declaración judicial de que ha operado y consumado a mi favor la Prescripción Adquisitiva, usucapión, sobre el inmueble ubicado en la Calle 1542, lote 14, Manzana J, Supermanzana 34, hoy número 10, de la Colonia San Juan de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias:

AL NOROESTE 14.10 metros con lote 22.
AL SURESTE 17.90 metros con calle 1542.
AL NORESTE 16.20 metros con lote 16.
AL SUROESTE 16.10 meetros con calle 1527.

Dicho inmueble tiene una superficie total de 315.00 metros cuadrados.

Este inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio real 9481528.

b).- La declaración judicial de que el suscrito se ha convertido en propietario del inmueble antes mencionado y deslindado.

c).- La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la sentencia que se dicte en el presente juicio y que servirá de título de propiedad para el suscrito.

d).- El pago de los gastos y costas que origine el presente juicio.

Lo anterior de acuerdo con las siguientes consideraciones de hecho y de Derecho.

H E C H O S

1.- Con fecha 7 de enero de 1970 el compareciente celebró contrato privado de compra venta respecto del inmueble señalado en el capítulo de prestaciones como objeto del presente juicio, lo cual acredito con el contrato privado de compra venta que acompaño como documento base de la acción. Desde dicha fecha entre en posesión del inmueble en calidad de propietario y en forma pública, pacífica y de buena fé.

2.- El contrato privado de compra venta a que he hecho referencia fué firmado por el señor Javier Díaz González como vendedor y por el suscrito como comprador.

3.- En dicho contrato privado de compra venta se pactó como precio de la operación la cantidad de \$5'000,000.00 (CINCO MILLONES DE ANTIGUOS PESOS 00/100 M.N.), los cuales fueron cubiertos al momento de celebrar el mencionado contrato privado, lo cual acredito con el recibo correspondiente.

4.- El suscrito adquirió de buena fé por compra que hizo al señor Javier Díaz González el inmueble mencionado en el inciso a) del capítulo de prestaciones, cuya constancia registral también se acompaña.

5.- Desde el momento en que celebré contrato de compra venta con el señor Javier Díaz Gonzalez en el año de 1970 me fué entregada la posesión del inmueble vendido

6.- Desde el año de 1970 en que me constituí como propietario del inmueble en base a mi contrato de compra venta, he detentado la posesión del inmueble materia del presente juicio de forma pacífica, pública, continua, en calidad de propietario y de buena fé, y he llevado a cabo todos los actos que implica el ejercicio de ese derecho.

7.- En ejercicio de mi derecho de propiedad, entre los múltiples

actos de dominio que he realizado sobre el inmueble, construí primero una edificación de aproximadamente 50 metros cuadrados, lo que acredito con la licencia de construcción respectiva, la cual me fué otorgada en el año de 1972.

8.- En ejercicio de mi derecho de propiedad, en dos ocasiones he rentado el inmueble y la casa materia del presente juicio, y registré oportunamente dichos contratos de arrendamiento, en los años de 1974 y 1980 lo que se acredita con los contratos de arrendamiento respectivos.

9.- Con fecha 8 de febrero de 1988 abrí en el inmueble de mi propiedad un negocio de compra venta de alimentos, denominado Guadalajara, el cual registré tanto en la Delegación correspondiente como ante las autoridades hacendarias, lo cual se acredita con los documentos que se acompañan.

10.- Con fecha 9 de diciembre de 1972 celebré contrato de luz con la compañía Luz y Fuerza del Centro y desde entonces cubro dicho servicio de forma oportuna tal y como lo demuestro con los documentos que se acompañan.

11.- Desde que adquirí el inmueble materia de la presente controversia he cubierto los pagos tanto del predial como del consumo de agua, tal y como lo acredito con las boletas respectivas.

12.- La buena fé del suscrito no obstante operar en mi favor la presunción legal, se confirma con la causa generadora de dicha posesión que es la compra venta realizada.

13.- Con fecha 15 de octubre de 1994, solicite del C. Director del Registro Público del Distrito Federal, el certificado de inscripción del citado inmueble, como lo acredito con el documento respectivo que se adjunta al presente, habiéndome enterado que el mismo se encuentra inscrito a nombre de la sucesión del señor Javier Díaz González como propietaria del referido inmueble razón por la cual se le demanda por la presente vía.

D E R E C H O

Son aplicables en cuanto al procedimiento los artículos 255, 256, 257, 259 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Son aplicables en cuanto al fondo los artículos 790, 794, 798, 806, 823, 1152, 1156, 1157 y todos los demás relativos y aplicables del Código Civil para el Distrito Federal.

Por lo expuesto;

A USTED C. JUEZ CIVIL DE INMATRICULACION JUDICIAL, atentamente solicito.

PRIMERO.- Tenerme por presentado por mi propio derecho demandando de la sucesion del señor Javier Diaz González y del C. Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal la prescripcion adquisitiva que ha operado a mi favor respecto del inmueble materia de la presente controversia.

SEGUNDO.- Admitir la presente demanda y emplazar a los demandados conforme a derecho.

TERCERO.- Tener por autorizados a los profesionistas que se indican para oír y recibir documentos y notificaciones.

CUARTO.- Tener por presentado el documento base de la acción y los demás documentos que se acompañan, ordenando que se guarden en el seguro del juzgado.

QUINTO.- En su oportunidad y previos los trámites de ley, dictar la sentencia definitiva en favor de la suscrita.

PROTESTO LO NECESARIO

México, Distrito Federal a doce de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro.

JOSE LUIS PEREZ ROLDAN.