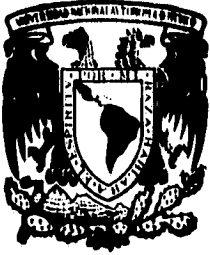


384

Rly



**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MEXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**LA NECESIDAD DE AMPLIAR  
EL TERMINO DE LA  
PRESCRIPCION POSITIVA**

**T E S I S**  
Que para obtener el Título de  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
P r e s e n t a  
**Rubén Martínez Villegas**



México, D. F.

1995



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

DEDICO ESTE TRABAJO  
A MIS HIJOS:

MERCELO

LONICA

EMMA

RUBEN

EVELYN

MAYTE

DESEANDO QUE EN ELLOS  
SE AMPLIE Y ENTUSIASME POR  
EL ESTUDIO.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

"LA NECESIDAD DE AMPLIAR EL TÉRMINO  
DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA"

LA NECESIDAD DE AMPLIAR EL TERMINO DE LA PRESCRIPCION POSITIVA.

CONTENIDO.

INTRODUCCION.	.....	1
CAPITULO 1. LA PROPIEDAD COMO DERECHO REAL POR EXCELENCIA.	.....	5
1.1 CONCEPTO.	.....	15
1.2 CARACTERISTICAS Y LIMITACIONES.	.....	19
1.3 MODOS DE ADQUIRIR Y PERDER LA PROPIEDAD.....		28
CAPITULO 2. LA POSESION.	.....	39
2.1 CONCEPTO.	.....	46
2.2 CARACTERISTICAS Y ELEMENTOS.	.....	50
2.3. MODOS DE ADQUIRIR Y PERDER LA POSESION .....		54
CAPITULO 3. LA PRESCRIPCION.	.....	66
3.1 CONCEPTO.	.....	70
3.2 CARACTERISTICAS.	.....	71
3.3 LA PRESCRIPCION EN EL SISTEMA JURIDICO MEXICANO.	.....	73
CAPITULO 4. LA NECESIDAD DE AMPLIAR EL TER- MINO DE LA PRESCRIPCION POSITIVA.	.....	81
4.1 LA POSESION COMO REQUISITO SINE QUAEON PARA ADJUDICAR LA PROPIEDAD.	.....	81
4.2 LA NECESIDAD DE REFORMAR LA PRESENTE -- CODIFICACION Y LA PROPIETA DEL AUMENTO DEL LAPSO DE TIEMPO PARA LA ADQUISICION DE LA PROPIEDAD POR MEDIO DE LA PRESCRIP- CION EN CASO DE BUENA FE.	.....	83
CAPITULO 5. CONCLUSIONES.	.....	89
BIBLIOGRAFIA.	.....	93

## INTRODUCCION.

En el desenvolvimiento de la formación profesional de los distintos campos de la disciplina del derecho, resaltan dos figuras ó instituciones como son la propiedad y la posesión; ésta última como forma de adquirir la propiedad, la cual se encuentra clasificada para su estudio como un medio de transmisión a título particular y que por su importancia se trata y se reglamenta en nuestra legislación como PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

En atención a éstas dos figuras jurídicas, las cuales como derechos se contraponen, crean por lo tanto un conflicto, el cual generalmente va a desencadenarse en juicio, mismo que deberá ser resuelto ante el órgano jurisdiccional competente.

Resultando de lo antes mencionado el interés del que esto escribe en relación a los criterios establecidos por las autoridades judiciales para tratar la procedencia de las acciones derivadas del derecho de propiedad y de posesión sustantivamente, gracias a la reglamentación y presunciones contenidas en la ley adjetiva.

Al analizar las ventajas y desventajas que procesalmente sitúan al propietario frente al poseedor, resulta positivamente que el primero se encuentra en clara desventaja, en relación a las presunciones legales que favorecen al segundo de los mencionados, en virtud de que el propietario tendrá la carga de la prueba; particularmente cuando se ejercita la acción reivindicatoria, prueba siempre difícil de lograr para acreditar plenamente la procedencia de dicha acción, toda vez que no es suficiente que el propietario haga valer como documento fundatorio de su acción, el justo título, mediante el cual adquirió la propiedad del bien que pretende reivindicar, aunque dicho título haya cubierto ---

todos y cada uno de los requisitos que le imponga la ley--- de la materia y él mismo por consiguiente sea título objetivamente válido.

Esto último sin perjuicio de que el juzgador, para decretar la procedencia de la acción reivindicatoria, deberá estimar que el propietario cubrió todos los requisitos que se encuentran establecidos en la ley; motivo por el cual,-- se considera como una prueba difícil la que tendrá a su cargo el propietario, que en el ejercicio de la acción reivindicatoria pretenda reivindicar un bien de su propiedad.

De lo anteriormente mencionado se desprende que todo - propietario que se encuentre inmerso en un juicio, estará - en un claro estado de desventaja frente al poseedor, ya que aún cuando éste último no haga valer, ni excepción ni defensa alguna como demandado; el propietario como actor deberá acreditar fehacientemente todos y cada uno de los hechos y derechos constitutivos de su acción.

En caso de llevar un litigio, implicará un notable detrimento en su patrimonio al tratar de salvaguardar un derecho que la ley protege y tutela y además establece como una institución y que trata como derecho de propiedad; lo anterior en el mejor de los casos, porque es dable que el poseedor, mediante decisión judicial llegue a obtener el dominio sobre la cosa que mantiene en posesión, esto último a través del ejercicio de la acción usucaporia correlativa.

Ahora bien, como anteriormente se mencionó, los derechos de propiedad y de posesión se contraponen; esto en --- virtud de la propia naturaleza de las acciones que nuestra legislación establece como defensas de tales derechos, ya - que con relación a estos, se dan: la acción reivindicatoria la cual será ejercitada por el propietario que haya perdido la posesión del bien en controversia y del cual le corresponde el dominio; y competará al poseedor de éste bien, la acción prescriptiva y del cual no le corresponde el dominio

y ésta será en contra precisamente de quien aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad, como legítimo dueño.

Esta situación, que, a consideración del que esto escribe, tuvo una justificación en el pasado y sobre todo la institución de la prescripción positiva (USUCAPION), como forma reguladora del derecho de propiedad, la cual ya no reporta la misma utilidad, sino por el contrario, dada la incongruencia que existe en nuestra legislación, al regular sobre la posesión como generadora de derechos para adquirir la propiedad, mediante la prescripción positiva, resulta en claro perjuicio del derecho de propiedad, en virtud del abuso y permisón por parte de la ley en favor de los poseedores, lo cual en la práctica redundo en un manifiesto delito.

Por otra parte, se señala que para efectos didácticos y para mejor comprensión del presente trabajo recepcional, se hablará primero de la propiedad como derecho real, para posteriormente dar una semblanza general de la institución de la posesión sin profundizar en cuestiones históricas, para proseguir con la figura jurídica muy poco rebatida por estudiosos del derecho; que los antiguos jusromanistas llamarón usucapión, actualmente llamada prescripción positiva, la cual, como ya se dijo, ya no reporta utilidad como en el pasado.

Existen en la actualidad medios legales dentro de nuestra legislación para poder sanear los vicios que tengan las transmisiones de dominio sobre los bienes, cuando los poseedores los hayan adquirido por justo título, o bien, el mismo no cumpla con las formalidades que la ley de la materia le impone,

En base a lo anterior, la ocupación es la forma por la cual se debe de adquirir la propiedad sobre los bienes muebles, ya que se encuentra establecida en nuestra legisla---



ción y que es cuestionable que se considere a la usucapión ó prescripción positiva como la forma indubitable de acreditar el derecho de propiedad.

En virtud de que el propietario de la cosa puede perder la posesión que tiene sobre la misma, pero con su consentimiento y libre albedrío, quedando la posesión sujeta a la calidad y conveniencia de quien el propietario haya conferido tal posesión.

En nuestra legislación es permitido cambiar subjetivamente la causa de dicha posesión, ó en el último de los casos podrá perderse la posesión de la cosa aún sin consentimiento del titular propietario como en los casos de robo ó despojo, lo cual también es permitido por la ley, ya que la posesión sobre las cosas así obtenidas, resulta también apta para prescribir, lesionando con ésto último el derecho de propiedad, que como institución deberá encontrarse tutelado por las leyes en todo estado de derecho.

Es muy cuestionable que la justificación de la prescripción positiva, aún en nuestra legislación, sea sólo como una sanción para el propietario que no salvaguardó su derecho (perenne) de propiedad frente a terceros poseedores.

Por la gran trascendencia del derecho de propiedad y para la mejor protección del mismo, el presente trabajo tiene como finalidad salvaguardar dicha institución; se propone, si bien no derogar la prescripción positiva, sí aumentar el término a la misma, en consideración a que sería una de las formas que servirían como freno al desmedido otorgamiento de títulos de propiedad a particulares de la acción respectiva, en bienes inmuebles.

## CAPITULO 1.- LA PROPIEDAD COMO DERECHO REAL POR EXCELENCIA

Las cosas son todo áquello que puede apreclarse por -- los sentidos, o sea cosas tangibles; o que pueden apreclar-- se sólo por la inteligencia, mediante una abstracción, co-- sas intangibles.

En el primer caso, se denominan cosas materiales, y en el segundo, cosas inmateriales. Cuando las cosas son suscep-- tibles de aproplación, esto es, de ser objeto viable de las relaciones jurídicas patrimoniales, entonces toman la desig-- nación de bienes; aunque se usa indistintamente para desig-- narlos, uno ú otro vocábulo. Estos bienes también son mate-- riales e inmateriales. Los bienes inmateriales se designan generalmente con el nombre de derechos, por una reducción-- del lenguaje que consiste en designar al objeto de la rela-- ción jurídica del mismo modo que ésta, confundiéndose así -- la parte con el todo.

Los bienes materiales se designan como bienes y así lo establece el Código Civil para el Distrito Federal en el -- libro Segundo.

Sabemos que el patrimonio consta de dos elementos; el-- activo y el pasivo. El elemento activo del patrimonio está formado por los derechos patrimoniales sobre cosas intangi-- bles; los derechos, y por los bienes (cosas materiales). -- El elemento pasivo se forma por las obligaciones, también -- patrimoniales.

De los bienes se hacen dos grandes divisiones, ya sea-- atendiendo a su propia substancia ó naturaleza, es decir, - considerándolos en sí mismos, o bien atendiendo al carácter de la persona que es dueña de ellos. Desde el primer punto de vista se han hecho múltiples clasificaciones de los bie-- nes, pero la más importante es la que los considera dividi-- dos en : corporales e incorporales; principales y acceso---

rics; consumibles y no consumibles; fungibles y no fungibles y muebles e inmuebles.

Desde el segundo punto de vista, esto es, según las -- personas a quienes pertenecen, los bienes se clasifican en: bienes del poder público, bienes de particulares y bienes-- sin dueño.

De los bienes considerados por su propia naturaleza; - de éstos formamos, como ya se dijo, los cinco grupos si--- quientes:

a).- Bienes corporales e incorporeales; llamámos bienes corporales a áquellos que pueden ser apreciados por los sen tidos, como por ejemplo, una casa, una mesa, una silla. y - llamámos bienes incorporeales a áquellos que no pueden perci birse por los sentidos, sino por una abstracción de la inte ligencia, como por ejemplo, los derechos que se derivan del privilegio que el poder público concede a los inventores ó a los autores de obras científicas ó literarias (derecho de autor).

b).- Bienes principáles y accesorios; llamámos cosas-- o bienes principáles a los que tienen una importancia capi tal respecto de otros ligados con los primeros por una rela ción de dependencia, y llamámos bienes accesorios a áquellos que están en ésa relación de dependencia, con los primeros. como por ejemplo un bien inmueble es cosa o bien principal de los objetos, que adheridos a él, lo adornan o le prestan utilidad, los que vienen a ser respecto de áquel, cosas --- accesorias.

c).- Bienes consumibles y no consumibles; la consumibi lidad de un bien estriba en la circunstancia de alterar ó - destruir su substancia al primer uso y de ésa suerte, es -- bien consumible áquel que al usarlo una vez se altera subs tancialmente o se destruye, como por ejemplo, los comesti-- bles, y por el contrario, decimos que un bien no es consu--

mible cuando no se destruye por el primer uso, como por --- ejemplo, una casa, un reloj, el dinero, una silla.

d).- Bienes fungibles y no fungibles; llamamos bienes-fungibles a aquellos que pueden ser substituídos por otros de la misma especie, calidad y cantidad, ó como se dice dog-trinalmente, áquellos que se pueden contar, pesar y medir, y llamamos bienes no fungibles a aquellos que no pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantídad (art.763). Como ejemplos de la primera categoría tenemos el dinero y de la segunda, un objeto que sea una obra de arte. Los atributos de fungibilidad y no fungibilidad corresponden a los bienes muebles.

e).- Bienes muebles e inmuebles; son bienes muebles -- los cuerpos que pueden ser trasladados de un lugar a otro, ya sea que se muevan por sí mismos, ya por efecto de una -- fuerza exterior, (art.753). En el primer caso los llamamos- semovientes ó que se mueven por sí mismos, y en el segundo- caso simplemente muebles. Para la determinación de los bie- nes muebles la ley establece que tienen ése carácter áque- llos no considerados como inmuebles (art.759)., y los bie- nes inmuebles son aquellos que no pueden trasladarse de un- lugar a otro sin destruirse o alterar su substancia.

Ahora bien, los bienes muebles pueden serlo por su na- turaleza ó bien por disposición de la ley (art.752). Son-- bienes muebles por su naturaleza aquellos que entran dentro de la definición que se dió anteriormente y como tales pue- den ser, las embarcaciones de todo género, los materiales - procedentes de la demolición de un edificio, etc.(arts. 754 756, 757). Son bienes muebles por determinación de la ley- las obligaciones y los derechos ó acciones que tienen por - objeto cosas muebles, tales como los derechos de autor = == (arts. 754 y 758).

Doctrinalmente los bienes inmuebles se clasifican: --- por su naturaleza; a causa de su destino; por el objeto al cual se aplican; y por determinación de la ley.

a).- Inmuebles por su naturaleza; son aquellos que pueden comprenderse dentro de la definición mencionada anteriormente.

b).- Inmuebles a causa de su destino; son por su naturaleza bienes muebles, pero a causa del destino a que sirven en un inmueble se inmovilizan con él, como por ejemplo, las instalaciones de un edificio y los objetos muebles que constituyen su ornato.

c).- Inmuebles por el objeto al cual se aplican; también son bienes muebles por su naturaleza, pero que se inmovilizan en razón de los propósitos que con ellos se persigue, al explotar una unidad agrícola, comercial o industrial por ejemplo, los pies de cría en una finca ganadera y la maquinaria de una fábrica.

d).- Inmuebles por disposición de la ley; estos inmuebles son, al igual que los muebles por determinación de la ley, las obligaciones, derechos o acciones que tienen por objeto cosas inmuebles (derechos reales sobre inmuebles).

El artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal, que se ha estado citando, sin atender la clasificación doctrinal que acabamos de mencionar, hace la siguiente enumeración de los bienes que considera con el carácter de --- inmuebles: el suelo y las construcciones adheridas a él; las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados por cosechas o cortes regulares; todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble ó del objeto a él adherido; las estatuas, relieves, pinturas ú otros objetos de ornamentación, colocados -

en edificios ó heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo; los palomares, colmenas, estanques de peces ó criaderos análogos, cuando el propietario los conserve -- con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ésta de un modo permanente; las máquinas, vasos instrumentos ó utensilios destinados directa y exclusivamente a la industria ó explotación de que se trate; los abonos destinados al cultivo de una finca y las semillas destinadas al cultivo; los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo ó a los edificios; los manantiales, estanques-aljibes y corrientes de agua; acueductos y cañerías de una finca; los animales que forman el pie de cría en los predios rústicos destinados a la ganadería, ó los destinados al trabajo en las fincas de cultivo; los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, están destinados a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; los derechos reales sobre inmuebles; el material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Los bienes considerados según las personas a quien pertenecen; conforme a ésta clasificación, los bienes son del dominio del poder público, de propiedad de los particulares y bienes sin dueño (arts. 764, 774, 785).

•Bienes del poder público: Los bienes del poder público son aquellos que pertenecen en propiedad a la Federación, a los Estados ó a los Municipios (art. 765). La situación de éstos bienes se rige por las disposiciones del Código Civil y en lo previsto en él y además en la Ley General de Bienes Nacionales de fecha 31 de Diciembre de 1941. Según ésta ley éstos bienes se clasifican en dos categorías, a saber: -- Bienes de dominio público y bienes de dominio privado de la federación (arts. 767, del Código Civil y 1º, 2º, 3º, 17º y 53º de la Ley General de Bienes Nacionales).

Los bienes de dominio público se subdividen, a su vez, en: a).-Bienes de uso común; b).-Bienes destinados a un servicio público; c).-Bienes que componen el subsuelo; y d).-- Recursos naturales de la plataforma continental, y de los zócalos submarinos de las islas.

a).-Bienes de uso común; Estos bienes son por su naturaleza áquellos destinados al uso público común y no son susceptibles de constituir propiedad particular, como por ejemplo el espacio aéreo nacional, el mar territorial, las playas, los puertos, los ríos, los lagos, los caminos, carreteras, canales, plazas, paseos, parques públicos, diques muelles, montes, monumentos artísticos y conmemorativos, y ruinas arqueológicas. De ellos puede usar todo el mundo, -- unas veces simplemente y sin conseción del ejecutivo, cuando se trata de uso doméstico ó particular, otras, mediante áquella cuando se trate de un uso permanente, ya sea con -- fines agrícolas, industriales ó de naturaleza análoga. Estos bienes se caracterizan porque son inalienables (que no se pueden enajenar, vender o gravar), e imprescriptibles.

b).-Bienes destinados a un servicio público; Estos son los bienes del poder público destinados a los servicios del gobierno federal, tales como los palacios de los poderes -- legislativo, ejecutivo y federal, los edificios destinados a las secretarías de estado, los establecimientos de educación, de beneficencia, bibliotecas, archivos, museos, establecimientos fábriles, casas de moneda, y los edificios para todo género de oficinas públicas. Estos bienes conservan el carácter de inalienables mientras están sujetos al servicio público y sólo pueden venderse después de haberse retirado del servicio mediante decreto del ejecutivo y con los requisitos que establece la citada ley de inmuebles.

c).-Bienes que componen el subsuelo; Estos bienes pertenecen a la Nación por título original, en los términos --

del párrafo IV del artículo 27º Constitucional. Son los --- minerales ó sustancias que en vetas, mantos, masas ó yacimientos constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como áquellos minerales, los yacimientos de piedras preciosas, de sal gema y las salinas, los yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes, - los combustibles minerales sólidos, el petróleo y todos los hidrocarburos de hidrógeno sólidos, líquidos ó gaseosos. -- Estos bienes son inalienables, pero el ejecutivo puede conceder a los particulares concesiones para la explotación -- temporal de su uso, en los términos de las respectivas leyes con excepción del petróleo y los hidrocarburos que el poder público explota exclusivamente por conducto de Petróleos -- Mexicanos, un organismo descentralizado de áquel.

d).-Los recursos naturales de los bienes que constituyen la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas de los mares territoriales mexicanos. Los bienes que integran ésta categoría, son también inalienables por la misma razón que atribuye ése carácter a los bienes que componen el subsuelo.

Los bienes de dominio privado de la federación; Son los que pertenecen a la Federación por título original, como -- los terrenos baldíos y nacionales y que no son de uso común o destinados a un servicio público, así como los que adquiere la Federación por cualquier medio y que sean susceptibles de enajenarse.

-Bienes propiedad de los particulares; Estos bienes -- son los que pertenecen a los individuos ó personas en particular, y precisamente a ellos va dirigido el presente trabajo recepcional como protección a su derecho de propiedad.

-Bienes sin dueño; De éstos bienes sin dueño se hace una clasificación en: mostrencos y vacantes.



a).-Bienes mostrencos; Son aquellos muebles que están abandonados ó perdidos, ignorándose quién es su dueño - - - (art.774). Para adquirir la propiedad de éstos bienes debe seguirse un procedimiento de denuncia ante la autoridad administrativa, en que el denunciante tiene una participación de un 25% del precio de venta, en pública almoneda, del --- bien mostrencu.

b).-Bienes vacantes; Son aquellos inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido (art.785). Para determinar ésta clase de bienes debe seguirse un procedimiento judicial en el que debe ser oído el Ministerio Público y en el que el denunciante recibirá también el 25% del valor catastral del inmueble, el que deberá venderse así mismo, en pública almoneda.

Una vez que se dió una breve semblanza de lo que se -- entiende por bienes y cómo se encuentran clasificados en la doctrina y en la ley, procederemos a hablar de la propiedad como derecho real por excelencia y el cual se encuentra estrechamente relacionado con estos bienes.

En base a lo antes mencionado, y sobre el punto de la clasificación de los bienes en muebles e inmuebles, Rafael de Pina manifiesta que: " La clasificación de los bienes -- en muebles e inmuebles ha sido tachada de artificiosa y poco consistente, desde los puntos de vista histórico y científico, pero hay que reconocer cualquiera que sea la importancia que se le reconozca, y la que se le haya reconocido en el pasado, que actualmente es admitida en la generalidad de los Códigos Civiles, siendo evidente que resultaría muy difícil prescindir de ella, sin afectar a partes importantísimas del derecho, tradicionalmente calificado de privado que tendría que ser sometido a una reforma de fondo, de incalculables consecuencias, dadas las circunstancias porquetravesamos, no sólo en el terreno de la ciencia, sino en -

el de la política, no obstante, en relación con ésta clasificación de los bienes en muebles e inmuebles, se ha escrito que respondiendo a exigencias económicas ya superadas se precisa una reforma en los códigos civiles que mantienen dicha clasificación, habiéndose sustentado la conveniencia de sustituirla por la de bienes registrables y bienes no registrables, ó, en su caso, por la de bienes de publicidad material y bienes de publicidad formal." (1)

Una clasificación que, aunque, desconocida en la época del derecho romano, toma sin embargo su base e ideas desarrolladas en aquella época y es la que los clasifica en derechos reales y derechos personales, que a continuación veremos.

**Derechos reales;** La denominación de derecho real tomó su origen de la circunstancia de ser derechos que se refieren a las cosas, porque en latín el vocábulo "rem" significa cosa, pero ésta última no como ahora sabemos que se trata de una realidad corpórea ó incorpórea susceptible de ser materia considerada como bien jurídico, por lo tanto, no es el derecho real, como se creía, una relación directa de una persona a una cosa, porque relación jurídica no puede existir entre ellos, sino una relación de hecho que toma el nombre de posesión.

Los derechos reales solamente pueden existir como relaciones entre personas y por eso actualmente se explica la noción de derecho real, no como una relación directa de una persona a una cosa, sino de una persona hacia otra persona, pero con relación a un bien como cosa material o inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial, esto es, derechos en la cosa (jus in rem), a diferencia de los derechos personales, considerados como derechos a la cosa (jus ad rem).

---

(1) DE PINA RAFAEL., "Elementos de derecho civil mexicano", Bienes y Sucesiones. 5a Edición. Editorial Porrúa, S.A., -- México. página 27.

Por lo tanto, podemos definir al derecho real, como una relación que se establece entre personas, con relación a un bien y que origina para todo el mundo, como sujeto pasivo, la obligación de respetar ése derecho, absteniéndose de perturbar al titular en el goce del mismo.

**Derechos personales;** Los derechos personales son también relaciones que se establecen entre personas, una como sujeto activo, acreedor, y otra como sujeto pasivo, deudor, por medio de la cual el primero puede exigir del segundo, no ya la cosa en sí misma, sino una acción que bien puede ser positiva, dar ó hacer una cosa, ó bien negativa, no hacer una cosa, y así tenemos que entre el derecho real y el derecho personal existe una diferencia esencial y que se concreta en que en los derechos reales, el sujeto pasivo es todo el mundo y en los derechos personales, es sólo una persona determinada, y en que el objeto en los derechos reales es la cosa misma y en los derechos personales es una acción del sujeto pasivo que puede ser; dar ó hacer una cosa, ó bien, no hacer una cosa.

De la distinción entre los derechos reales y los derechos personales, se derivan, entre otras, las siguientes consecuencias: las que se apuntaron con relación al objeto y a los sujetos pasivos y además, con respecto a su número porque los derechos reales son limitados y los derechos personales, son en número indefinido, y por último, que el derecho real es oponible a todo el mundo, y tiene, respecto de la cosa que es su objeto, una acción persecutoria, éstos es, un derecho de perseguir la cosa para recuperarla de manos de quien la tenga en su poder, y en el derecho personal solamente se tiene el derecho de exigir a una persona determinada, cualquiera de las ya mencionadas prestaciones, ó sea, dar una cosa, hacer una cosa, ó no hacer una cosa.

De lo anteriormente expuesto, podemos llegar a lo siguiente: Derechos reales y derechos personales, forman dos-

dos categorías distintas forzosamente y para determinar al derecho real, se debe considerar bajo los dos siguientes aspectos: Bajo su aspecto interno, el derecho real representa un poder jurídico directo sobre la cosa y bajo su aspecto externo representa la obligación general que tiene como finalidad hacer respetar la situación del titular respecto de la cosa, obligación pasiva que es distinta de la individual que caracteriza al derecho personal, ó más concretamente, - los derechos reales son clasificados de absolutos, y los personales de relativos, estos no existen sino en las relaciones de ciertas personas entre sí, áquellos pueden ser opuestos a todo el mundo, sin excepción.

Antonio de Ibarrola manifiesta que; "La familia de los derechos reales, tiene como tipo el derecho de propiedad. - La de los derechos personales, el préstamo de dinero. Estos dos ejemplos son clásicos y la diferencia entre ambos es tan notable, que todo el mundo con facilidad la puede apreciar...." (2)

La propiedad es el derecho real por excelencia, tiene su origen social fundado en las necesidades del grupo de conservar el alimento indispensable para vivir y es por ello que está tan arraigado en la sociedad y en los individuos.

#### 1. 1 CONCEPTO.

Desde los remotos tiempos de los comentaristas del derecho romano, el derecho de propiedad, se caracterizaba por tres elementos primordiales, a saber; el derecho de usar, - el derecho de disfrutar, y el derecho de disponer (uti, frui y abuti). Por ello, el derecho de usar, el dueño de un -

---

(2) DE IBARROLA ANTONIO., "Cosas y Sucesiones", Editorial-Porrúa, S.A., 4a Edición, México 1977., página 51.

caballo, por ejemplo, lo puede montar, en virtud del derecho de disfrutar, lo puede alquilar para que le de una renta, por el derecho de disponer, el dueño, lo puede enajenar o matar. Los propios comentaristas, al derecho de disponer lo denominaban dominio directo y denominaban dominio útil - a los otros dos elementos del derecho de propiedad: usar y disfrutar, pues designaban con la palabra dominio al derecho de propiedad.

En relación al derecho de propiedad, Rafael de Pina -- señala lo siguiente: "La propiedad es una realidad social, y el derecho de propiedad el conjunto de normas aplicables a ella. Aunque existe una relación muy estrecha entre economía y derecho, no es al jurista al que compete estudiar el tema de la propiedad en su aspecto económico, sino más bien al economista. La actividad del jurista debe recaer principalmente sobre el derecho aplicable a ésta realidad social que es la propiedad. En relación con el tema de la propiedad se ha distinguido entre un derecho a la propiedad y un derecho de propiedad. Por un derecho a la propiedad se entiende como 'la facultad amplia y general de aplicar nuestras actividades a la apropiación de algo que nos asegure el sustento', y por un derecho de propiedad, 'a la concreción y actualización sobre tal ó cual objeto, de áquel derecho a la propiedad'. Por consiguiente, el segundo habrá de mantenerse dentro de tales límites que no impida ó desnaturalice al primero. Este principio, es, según esto, clave de toda la doctrina y señala una graduación clara: derecho a la vida, derecho a la propiedad, derecho de propiedad. Los autores reconocen la existencia de dos conceptos de propiedad, uno amplio y otro restringido. El estricto, derivado del derecho romano, comprende únicamente la propiedad de las cosas, fundos, cosas muebles y la llamada propiedad intelectual; el amplio, inspirado en principios político-económicos que considera a la propiedad como cualquier dere--

cho de tipo monopolístico que proporciona al titular una -- situación de dominio. En realidad, el concepto amplio de propiedad es el que prevalece en la actualidad y áquel a que -- se hace referencia cuando se trata de ésta institución para definirla y comprender su naturaleza y alcance, según las -- concepciones del mundo moderno." (3)

La voz propiedad, procede del latín "proprietas", derivado del "proprium" equivalente a lo que pertenece a una persona, es propio de ella, locución que viene de la raíz -- "prope" que significa "cerca" con lo que denota cierta unidad moral de la persona con las cosas.

Se debe mencionar que la palabra "proprietas" como denominación técnica del supremo derecho sobre las cosas, se empezó a usar en la época imperial, especialmente en oposición al "usufructus", ya que en un principio el vocábulo dominio era más amplio porque incluía en su contenido la idea del aprovechamiento y de la utilidad que estaba excluida -- del concepto de propiedad.

Al respecto Magallón Ibarra, señala que, "la propiedad es el derecho real por excelencia, así como..., la Institución del matrimonio se convierte en la columna vertebral de la familia, sin que por ello se descarte la filiación natural, así también en el derecho sobre bienes, la concepción de la propiedad integra el vértice del estudio del derecho sobre las cosas corporales." (4)

Por su parte Rojina Villegas afirma que, "La propiedad es el poder jurídico que ejerce una persona en forma directa e inmediata sobre un bien, para aprovecharlo totalmente ó parcialmente, siendo éste poder jurídico oponible a los -- demás cuando el derecho sea violado," (5)

---

(3) DE PINA RAFAEL. Obra citada, páginas 62 y 63.

(4) MAGALLON IBARRA JORGE. "Instituciones de Derecho Civil" 1a Edición. Editorial Porrúa, S.A., Tomo IV, México, página 250.

(5) ROJINA VILLEGAS RAFAEL. "Derecho Civil", Editorial El Nacional. México. página 23.

Villaseñor Dávalos define que la propiedad: "...es un derecho real de carácter exclusivo, perpetuo y absoluto, con las limitaciones determinadas por el interés público y las restricciones del interés particular de los vecinos." (6) -

Entendiendo de lo anterior, que por el primer elemento de exclusividad, el titular es el único que puede obtener - la utilidad jurídica factible de derivarse de la cosa, y -- por el segundo elemento, entendiéndose como perpetuo, permanente e incesante, que duraba siempre y que no se extinguía por el simple transcurso del tiempo, que no cesaba respecto del propietario más que por un acto de su propia voluntad - de transmitirlo, ó en casos y condiciones específicamente de terminadas por la ley, y en cuanto al tercer elemento, absoluto, porque permite a su titular obtener las ventajas y beneficios que una persona pueda lograr de un objeto.

Marcel Plianol dice: "La propiedad es el derecho en -- virtud del cual, una cosa se encuentra sometida de una mánera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona." (7)

Julien Bonnecase manifiesta que: "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 ó jurídicos, toda la utilidad inherente a una cosa mueble ó inmueble." (8)

Citando nuevamente a Magallón Ibarra, manifiesta que - "tradicionalmente se ha venido caracterizando a la propiedad como el 'jus utendi', 'fruendi', 'et abutendi'. Es decir, el derecho de usar, disfrutar y abusar de las cosas. -

- 
- (6) VILLASEÑOR DAVALOS JOSE L. "Ejercicios y apuntes de Derecho Romano". Primer Curso. Editorial U.A.G. 1981, - - México, página 22.
- (7) PLIANOL MARCEL-RIPERT GEORGE. - "Tratado Elemental de Derecho Civil". Vol. V, Editorial Cajica, Puebla, México - página 20.
- (8) BONNECASE JULIEN. - "Elementos de Derecho Civil", Vol. XIII Editorial Cajica. Puebla México, Página 641.

Estos elementos no se encuentran textualmente en las - normas romanas, sino que han sido consecuencia de su exámen por el 'jus utendi', debemos de entender propiamente el - 'usus', como facultad de servirse de las cosas, aprovechándose de sus servicios, independientemente de los frutos que le puedan resultar. El 'jus fruendi' ó 'fructus', permite - precisamente recoger ésos frutos y el 'jus abutendi' ó de - 'abusus', ha sido mal interpretado, pues aparentemente y só lo por el sentido literal que en la actualidad se le atribuye, da la impresión de llevar las cosas más lejos de su uso natural. Se utiliza también en el verbo abusar, como sinónimo de hacer mal uso, tomar una medida excesiva, injusta, ó - indebida, y más aún, de propasarse deshonestamente. Sin embargo, en la realidad jurídica romana, el 'abusus', era la - potestad de consumir la cosa, como por ejemplo, el que le - daba mediante su ingestión, el 'abusus', al vino, ésto es, - lo bebía y consecuentemente lo consumía. Ello significaba, - a la vez, la facultad de disponer de la cosa de una manera - definitiva, enajenándola o destruyéndola, ejemplos: el que - vendía su caballo ó que le privaba de la vida." (9)

Estos mismos elementos doctrinales los considera la - ley al establecer los elementos constitutivos del derecho - del propietario (art. 830 del código civil). En consecuencia, podemos definir al derecho de propiedad como "la fa- - cultad reconocida por la ley a una persona para gozar, esto es, usar y disfrutar de una cosa y disponer de ella, con - las limitaciones y modalidades que la misma ley establece."

## 1.2 CARACTERÍSTICAS Y LIMITACIONES.

El derecho de propiedad, aunque es el más amplio que - pueda tener el individuo, no es sin embargo, absoluto, ----

(9) MAGALLON IBARRA JORGE.- Obra citada. páginas 250 y 251.



porque constitucionalmente se otorga al Poder Público la facultad de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte y requiera el interés público (art. 27º Constitucional, párrafo primero, segundo y tercero), que es esencialmente limitado. Además tiene las características siguientes: es un derecho exclusivo, esto es, sólo lo puede usar el titular del mismo, ó quien a sus derechos represente y aunque puede apropiarse por el poder público, por causa de utilidad pública, esto tiene que hacerse mediante indemnización y siguiendo un procedimiento legal; es un derecho perpetuo, pues generalmente no está limitado en cuanto al tiempo.

Por lo anterior, se desprende que el derecho de propiedad nunca ha tenido carácter absoluto, pues ha estado en todos los tiempos sometido al influjo de las normas morales que han impuesto un freno a los poderes excesivos que el derecho haya podido atribuir al propietario.

En la actualidad, la propiedad se haya sujeta a limitaciones considerables en interés de la colectividad y en atención al sentido social y a la función que se le atribuye a la misma.

Cabe señalar que las limitaciones relativas al derecho de adquirir que se establecen excepcionalmente, tienen un fundamento y un carácter distintos de las referentes al ejercicio del derecho de propiedad, pudiendo decirse lo mismo sobre la condición que para adquirir determinados bienes establece la Constitución General respecto a los extranjeros en su artículo 27º.

Las limitaciones del ejercicio del derecho de propiedad se derivan de las exigencias del interés público a cuya satisfacción atienden la expropiación forzosa y otras instituciones afines;

La expropiación forzosa; Es uno de los modos que la --

administración pública utiliza para la adquisición de los bienes que estima necesarios para la realización de sus fines, como queda establecido en los artículos 833, 834 y 836 del código civil.

La expropiación forzosa, es una de las limitaciones más antiguas del derecho de propiedad y surge de la idea de que la propiedad privada se encuentra al servicio de la colectividad.

El artículo 279 Constitucional lo establece cuando dicta que la expropiación sólo puede hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización, surgiendo de tal suerte la Ley de Expropiación que en su artículo 19 expresa como causa de utilidad pública las siguientes:

- El establecimiento, explotación ó conservación de un servicio público.

- La apertura, ampliación ó alineamiento de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el tránsito urbano y suburbano.

- El embellecimiento, ampliación, y saneamiento de poblaciones y puertos, la construcción de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos deportivos ó de aterrizaje, construcciones de oficinas para el gobierno federal y de cualquier obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo.

- La conservación de los lugares de belleza panorámica y de las antigüedades y objetos de arte, de los edificios y monumentos arqueológicos ó históricos y de las cosas que se consideran como características notables de nuestra cultura nacional.

- La satisfacción de las necesidades colectivas en caso de guerra ó trastornos interiores, el abastecimiento de las ciudades y centros de población, de víveres ó de otros-

artículos de consumo necesario y los procedimientos empleados para combatir e impedir epidemias, incendios, plagas, inundaciones u otras calamidades públicas.

- Los medios empleados para la defensa nacional ó el mantenimiento de la paz pública.

- La defensa, conservación, desarrollo ó aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación.

- La equitativa distribución de la riqueza acaparada ó monopolizada con ventaja exclusiva de una ó varias personas y con perjuicio de la colectividad en general ó de una clase en particular.

- La creación, fomento ó conservación de una empresa para beneficio de la colectividad.

• Las medidas necesarias para quitar la destrucción de los elementos naturales y de los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad.

• La creación ó mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida.

- Los demás casos previstos por leyes especiales.

La institución de la expropiación supone el sacrificio del propietario en beneficio de los intereses sociales, pero la misma ley menciona que debe hacerse mediante indemnización al propietario del valor de la cosa, pues ésta institución, lejos de atacar el principio de la propiedad, la reconoce, por lo mismo, el estado se encarga de utilizarla solamente cuando así lo exijan los intereses que le están encomendados y siempre mediante indemnización.

Así pues, se dice, que la expropiación es en todo caso un acto administrativo, un acto de autoridad, y como todo acto de ésta naturaleza, no debe ser arbitrario, sino ajustado exactamente a la ley y a las circunstancias que lo re-

claman.

Algunos autores ponen en duda que la expropiación ---- por causa de utilidad pública tenga la verdadera naturaleza de una limitación de la propiedad y afirman que constituye más bien la substracción de una cosa a la propiedad privada mediante el pago de su valor.

No se puede dejar de reconocer, frente a ésta objeción sobre la naturaleza jurídica que corrientemente se atribuye a ésta institución que el propietario encuentra en ella una limitación de su derecho a continuar en la tenencia y goce de su propiedad y que por lo tanto, la expropiación constituye un límite evidente a éste derecho.

La relación de vecindad, es otra de las limitaciones - a la propiedad, mismas que se encuentran previstas en el -- código civil para el Distrito Federal,

La Suprema Corte de Justicia ha declarado que éstas -- limitaciones son inmanentes al derecho de propiedad, que no requieren declaración judicial y que representan obligaciones "propter rem", que los derechos que nacen de ellas tienen carácter real y que no se crean por razón de servidum-- bre, sino por la existencia misma de la propiedad, la anterior limitación se contempla en los artículos 839, 843, 845 846, 851, 852, 853 del ordenamiento civil mencionado.

Los actos emulativos; Otra limitación importante al -- ejercicio del derecho de propiedad está constituida por la prohibición de los llamados actos emulativos ó de emulación.

Estos actos son áquellos que el propietario realiza -- sobre las cosas que le pertenecen ó con ocasión del ejercicio de los derechos que le corresponden, con la única finalidad de perjudicar a alguien ó de causarle molestias, sin obtener de esta conducta un beneficio personal, son por lo tanto considerados como abuso del derecho, lo cual se regla

menta en los artículos 837 y 840 del código civil.

Las llamadas servidumbres públicas; Estas son limitaciones del derecho de propiedad establecidas por causas de utilidad pública, establecidas en interés de la economía nacional.

Prohibición de adquirir y adquisición condicionada; -- Estas limitaciones no son propiamente al derecho de propiedad sino a la adquisición de ella, misma que se encuentra prevista en el artículo 27º Constitucional.

El abuso del derecho; Es concebido como la desviación de una facultad derivada de un precepto legal, en forma susceptible de causar daño ó una molestia indebida a alguien, representa más bien un acto arbitrario que está fuera del derecho. El abuso de éste derecho, se da primordialmente -- por las relaciones de vecindad, pero siendo así se debe manifestar que dicho abuso, se puede presentar en todos los derechos y no únicamente en el derecho de propiedad.

Aquí podemos manifestar que aunque lo frecuente es que el dueño de la cosa, conserve en su poder el ejercicio de todos los elementos que constituyen la propiedad: derecho de usar, derecho de disfrutar y derecho de disponer, es frecuente que el titular de éste derecho se desprenda temporalmente de cualquiera de los dos elementos primeramente señalados ó de ambos y entonces se dice que desmembra su propiedad ó que descompone los elementos de ella, para otorgar a una tercera persona, de modo temporal, el ejercicio de algunos de los elementos del derecho. Así se constituyen los derechos reales llamados desmembramientos de la propiedad -- tales como el usufructo, el uso y la habitación.

Cuando sobre la propiedad pesa una limitación a su libre ejercicio como las que constituyen las servidumbres, la prenda y la hipoteca, nacen los derechos reales llamados --

gravámenes sobre la propiedad.

Estos derechos reales son esencialmente temporales---- porque su destino es que, al transcurso de determinado tiempo, los elementos desmembrados de la propiedad vuelven al titular de la misma.

Rafael de Pina manifiesta que "La palabra propiedad se ha considerado como síntoma de dominio. Se ha hecho notar, embargo, que el término propiedad es más extenso, porque -- denota no solamente el dominio, sino también la cosa sobre la que recae.

Y continua diciendo: " Clemente de Diego, aclara este punto diciendo que no es lo mismo propiedad que dominio, -- aunque en el lenguaje usual y en el de las leyes se tomen -- como términos sinónimos, pues aquella representa el género -- o sea la relación total que el hombre mantiene sobre la naturaleza para satisfacer las necesidades corporales, aunque es claro que significa también cada una de las relaciones -- particulares en que aquella se desarrolla, en tanto que el dominio representa la especie, es decir, una de esas relaciones interiores y, por lo tanto, la más extensa y compleja, la que más amplio poder atribuye a su titular. A juicio de Castán, entre la propiedad y el dominio no hay diferencias de extensión o contenido, sino simplemente de punto de vista. La propiedad para este autor es un concepto económico-jurídico, mientras que el dominio lo es técnico-jurídico. Entiende, además, que la palabra dominio tiene un sentido predominantemente subjetivo, puesto que indica, como --- dice Ruggiero, la potestad que sobre la cosa corresponde al titular y que la palabra propiedad lo tiene predominantemente objetivo, acentuando la relación de pertenencia de la -- cosa o la persona. En opinión de Valverde, en el estricto -- lenguaje de la técnica, sería preferible aceptar la palabra

dominio que la de propiedad, si bien el derecho moderno no puede emplear ésta última palabra. Pero añade éste civilista que si bien sería más preciso aceptar la palabra dominio que la de propiedad puesto que aquél no puede tener otra significación que la jurídica, a diferencia de la de propiedad, que puede ser tomada en distintos aspectos, es lo cierto que en la actualidad ambas palabras se usan indistintamente y que va desapareciendo de los libros y de los códigos la palabra dominio, por lo cual hoy carece de interés esta distinción. Por su parte, Puig Brutau, escribe sobre esta cuestión que en los códigos civiles, incluso en los más modernos, la palabra propiedad es empleada con preferencia para aludir al concepto estricto de dominio, es decir, para designar el más amplio interés que podemos tener legalmente protegido con referencia al aprovechamiento de una cosa material." (10)

El Código Civil para el Distrito Federal, señala que, pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio. Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza ó por disposición de la ley. Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ésta declara irreductibles a propiedad particular (arts. 747, 748, 749). Entendiendo por éste objeto de apropiación lo que muy acertadamente indica Rafael de Pina cuando dice, "...la propiedad puede recaer sobre cualquier objeto del mundo exterior, siempre que sea apropiable, pudiendo ser objeto de relación dominical no sólo las cosas propiamente corporales, sino también las fuerzas naturales como la energía eléctrica y los mismos derechos. Originalmente la propiedad tuvo por objeto exclusivamente las cosas corporales. La extensión de éste objeto a las cosas llamadas inmateriales, pertenece a un concepto-

---

(10) DE PINA RAFAEL. Obra citada. páginas 64 y 65.

moderno de la propiedad, que legaliza la propiedad intelectual y la industrial, creando los llamados derechos de autor e industrial, que algunos autores denominan derechos sobre bienes ó cosas inmateriales." (11)

Podemos terminar éste apartado con un breve resúmen -- esto es, que la institución del derecho de propiedad, deriva del derecho romano, de ahí su trascendencia histórica, -- ya que podemos afirmar que ha conservado el concepto clásico romano dentro de nuestro actual derecho, pese a las diversas etapas ó períodos por los cuales ha pasado, desde el derecho romano primitivo, hasta Justiniano y a partir de -- ahí hasta el Código Napoleón y la evolución en los Códigos de 1870 y 1884 , relacionándose con el Código Napoleón de 1804 y los conceptos contenidos en la Declaración de los -- Derechos del Hombre y del Ciudadano y el derecho en la actualidad, tan solo perdiendo su carácter de absoluto desde el Código Napoleón, ya que tan sólo se adoptaron las características de exclusivo y perpetuo, perdiendo así su carácter filosófico que los jusromanistas imprimían al carácter absoluto de dicho derecho de propiedad, ya que nunca tuvo -- el ánimo de perjudicar a terceras personas, perdiendo en la época de Justiniano por sus Institutas, el carácter de político, atribuyéndose la característica del dominio, lo que -- provocó que en la época feudal se diera de nueva cuenta a -- la propiedad el carácter de político, esto hasta la Revolución francesa, la cual suprime éste carácter político, sin -- que la propiedad otorgue imperio, soberanía ó poder, así -- pues, mediante la Declaración de los derechos del hombre -- y del ciudadano en 1789, dándole al derecho de propiedad un fundamento filosófico que no le dió el derecho romano, que -- consistía particularmente en que la propiedad derivaba de -- un derecho natural del hombre y que el estado tan sólo podía reconocer y amparar, y en atención a ésto último, el -- Código Napoleón adopta los tres caracteres que atribuyen --

---

(11) DE PINA RAFAEL. Obra citada. página 66.



los jusromanistas a la propiedad, pero en los códigos de 1870 y 1884, se limita el carácter de absoluto a la propiedad, imponiéndole, como ya se dijo, limitaciones.

El legislador es respetuoso con la propiedad, pero el código civil, al mismo tiempo que garantiza al propietario el goce de ella, establece a este respecto la condición de que al ejercer su derecho procure el beneficio social.

He ahí la trascendencia del valor jurídico del derecho de propiedad.

### 1.3 MODOS DE ADQUIRIR Y PERDER LA PROPIEDAD.

Los modos de adquirir la propiedad se clasifican desde diversos puntos de vista, según la extensión ó volumen de la adquisición y entonces se les distingue en modos a título universal y en modos a título particular; Según el carácter de la adquisición, ya sea gratuita u onerosa y según el momento en que se lleva a cabo, ya sea por causa de muerte ó "mortis causa", ó entre vivos "inter vivos" y además vamos a insertar la clasificación que el derecho romano consideraba como típica y que es en, modos originarios de adquirir la propiedad y modos derivados, dentro de los primeros se encuentra la ocupación y en los derivados se encuentran el contrato, la adjudicación, la tradición, la accesión, la ley, la usucapión ó prescripción positiva, y la herencia.

En relación a nuestro tema recepcional y para no perdernos del mismo, veremos los modos de adquirir la propiedad, bajo la siguiente denominación: ocupación, accesión y usucapión ó prescripción positiva, dejando ésta última forma de adquirir la propiedad para el capítulo tercero de este trabajo.

Muy acertadamente Rafael de Pina manifiesta que, -----  
 "Adquirir significa hacer propio un derecho ó cosa, que no-  
 nos pertenece, de acuerdo con las normas relativas al dere-  
 cho de propiedad. Los modos de adquirir, son los hechos ó -  
 actos jurídicos susceptibles de dar vida a la propiedad, --  
 estos pueden ser, originarios (sin la concurrencia de la --  
 voluntad ajena), y derivativos (que requieren la voluntad -  
 de otra persona). Calificándose de universales ó singulares  
 según que se adquiera por ellos una pluralidad de cosas ó -  
 derechos, ó sólo un derecho ó una cosa. Generalmente se con-  
 sideran modos originarios la ocupación, la accesión y la --  
prescripción positiva. Los modos derivativos son aquellos -  
 que tienen su origen en los actos jurídicos en virtud de --  
 los cuales las cosas ó derechos pueden pasar de una persona  
 a otra como por ejemplo, la venta, donación, sucesión mor--  
 tis causa, etc." (12)

Gutierrez y Gonzalez manifiesta que, "... todas és  
 tas formas de adquirir el derecho real de propiedad, lo son  
 también para adquirir los demás derechos reales, pero que a  
 ella se hace la referencia específica, por ser el derecho -  
 real más amplio." (13)

Seguendo a Gutierrez y Gonzalez, dice que, "... cómo-  
 se adquiere el derecho real de propiedad atendiendo al volú-  
 men ó extensión de lo que se obtiene: adquisición a título-  
 universal; cuando se recibe la totalidad del patrimonio, ó-  
 una parte alícuota de éste patrimonio se adquiere a título-  
 universal. En este caso, al adquirir la totalidad ó una par-  
 te alícuota de un patrimonio, se obtienen sin duda los dere-  
 chos reales que forman parte de él, pero de igual manera se  
 adquieren en la misma proporción las deudas u obligaciones-  
 que gravan éste patrimonio. La adquisición a título particu-  
 lar; se realiza cuando una persona adquiere de otra un bien

---

(12) DE PINA RAFAEL. Obra citada. páginas 89 y 90.

(13) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO. "El patrimonio". 4a Edic.  
 Editorial Porrúa, S.A. México. 1993 página 476.

específico y determinado. Es interesante distinguir cuándo una persona adquiere ó es sucesora de otra a título particular ó a título universal, pues en éste último caso, como ya se anotó, el adquirente responde por el pago de las deudas de quien le hizo la transmisión, en cambio, por regla general, quien recibe ó es sucesor a título particular no responde de las deudas de quien le trasmite la cosa específica." (14)

Continuando con Gutierrez y Gonzalez, manifiesta que - "...la adquisición a título oneroso, se verifica cuando el adquirente para hacer que ingrese a su patrimonio la propiedad de una cosa, esta en la necesidad de satisfacer una contraprestación a favor del enajenante ó causante, y continua diciendo, que la adquisición a título gratuito, tiene lugar cuando el que adquiere la propiedad no está en la necesidad de dar contraprestación alguna a su causante. Adquisición por acto inter vivos, se verifica por medio de cualquier contrato traslativo de dominio, como la compraventa, permuta, donación ó mutuo. Y en combinación con las formas antes ---apuntadas, se puede decir que esta adquisición a través de un contrato, puede ser a título universal ó particular, y onerosa ó gratuita. Adquisición mortis causa, tiene lugar - esta forma de adquirir la propiedad a través de un juicio sucesorio, ya sea testamentario ó intestamentario." (15)

Para Gutierrez y Gonzalez, la única forma originaria-- para adquirir la propiedad, es la ocupación y a las formas derivadas, él las llama formas comunes, pues manifiesta que "... no se trata de formas que deriven ya, siempre y directamente de la ocupación como pudiera pensarse, y de ahí que estimo mejor llamarles comunes, pues son las que de mánera-usual y común , se utilizan para la transmisión de la propie

---

(14) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO. Obra citada. páginas 476 y 477.

(15) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO. Obra citada. página 482.

dad. Estas formas comunes, son siete y son: Contrato; Adjudicación; Tradición; Accesión; Ley; Posesión-Usucapión; y Herencia. Solo para insistir en el calificativo de comunes-que les doy, apunto que ello es por oposición a originarias las comunes implican la existencia previa de una persona -- que ya sea dueña de la cosa, y como se recuerda, la ocupación parte del supuesto de que la cosa nunca haya tenido -- dueño, por lo cual implica que se adquiere de origen." (16)

La ocupación; Este medio de adquirir la propiedad queda catalogado entre las clasificaciones de originario, a título particular y entre vivos. La ocupación es el medio de adquirir la propiedad de una cosa que no pertenece a nadie, tomándola en posesión con ánimo de hacerse propietario de ella. Sólo determinadas cosas pueden ser objeto de ocupación.

Los inmuebles no pueden ser adquiridos por este medio, porque todos los que existen en la República Mexicana, tienen dueño, bien un particular, si han sido objeto de propiedad privada, ó a la Nación, por título original, pues a ella corresponde, originariamente, la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, cuando no han salido de su dominio, según lo establecido por el primer párrafo del artículo 279 Constitucional.

Al respecto Rafael de Pina manifiesta que "la ocupación se define legalmente como la aprehensión de las cosas que no tienen dueño, ó cuyo dueño se ignora. Clemente de Diego, después de recordar cómo en el derecho romano y en las Partidas, la ocupación tenía un ámbito de aplicación amplísimo, porque en aquel tiempo había muchas "nullius", pone de manifiesto cómo cada día va reduciéndose y como ese ambiente de aplicación de la ocupación sufrió rudo golpe --

---

(16) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO. Obra citada. páginas 482 y 483 .

cuando se estableció el principio de que las cosas - - ----  
 "nullius" ó que a nadie pertenecían (bienes vacantes o sin-  
 dueño, como decía la ley española de mostrencos) correspon-  
 dían al rey ó al estado, porque con esto se negaba a dichas  
 cosas el derecho de posesión individual y se atribuía solo-  
 al estado, con lo que la ocupación dejaba de tener cosas o-  
 materias a que aplicarse, teniendo únicamente aplicación --  
 cuando la ley, por una disposición formal, autorizaba la --  
 apropiación individual, como en materia de caza y pesca. --  
 Planiol y Ripert, la estiman como un modo de adquirir las -  
 cosas que no pertenecen a nadie mediante la toma de pose-  
 sión realizada con intención de hacerse propietario de ----  
 ellas. La ocupación en efecto ha ido perdiendo terreno como  
 modo de adquirir, ocupando actualmente un lugar muy modesto  
 entre los que admite la legislación civil, fenómeno jurídi-  
 co que no, es, ciertamente, local, sino universal, y que se-  
 acentúa de acuerdo con el desarrollo jurídico, económico, y  
 social de los diferentes pueblos, como nos los hace ver cla-  
 ramente el derecho comparado. En el derecho romano se presen-  
 ta (dice a este respecto Arias Ramos) como la mánera más na-  
tural, pudiera decirse prejurídica de general la propiedad.  
 Los requisitos que se estiman necesarios para la ocupación-  
 hacen referencia al sujeto, al objeto y al acto. Por lo tan-  
 to, estos requisitos son tres: primero, con relación al su-  
 jeto, que tenga intención de adquirir la propiedad y, consi-  
 guientemente, la capacidad para consentir; segundo, con re-  
 lación al objeto, que se trate de cosas apropiables por su  
 naturaleza y que carezcan de dueño conocido; y tercero, con  
 relación al acto, que haya tomado la posesión de la cosa, -  
 sin que sea preciso que la aprehension sea material. Para -  
 que la ocupación exista, estima Traviesas, que es necesario  
 que haya un hecho en virtud del cual se entienda en el co-  
 mercio jurídico que las cosas quedan en el patrimonio del -  
 que se la apropia, pero éste hecho ha de ser adecuado a la-

naturaleza de la cosa y que en el comercio social se considere bastante para que quede sometido a nuestra disponibilidad. Ordinariamente, escribe Traviesas, los animales que se cazan se ocupan con una s6la aprehensi6n material, pero, en cambio, trat6ndose, por ejemplo, de una finca abandonada por el due6o ( en los pa6ses en que es susceptible la ocupaci6n de inmuebles ) no podr6a ser ocupada de 6se modo, sino que la ocupaci6n se efectuar6a comport6ndose el ocupante -- respecto de 6lla como hubiera hecho el propietario: pagando la contribuci6n, informandose de la situaci6n de la finca, etc. Se ha clasificado la ocupaci6n, teniendo en cuenta los bienes 6 cosas sobre las que recae; en ocupaci6n de bienes muebles, ocupaci6n de inmuebles y ocupaci6n de semovientes. En el derecho mexicano actual, no existe la posibilidad de la ocupaci6n de los bienes inmuebles, por oponerse a ella -- la reglamentaci6n que se ha dado a los bienes vacantes. La ocupaci6n entre nosotros s6lo es posible trat6ndose de los bienes muebles y de los semovientes." (17)

Los muebles, considerados aisladamente, s6 pueden ser objeto de ocupaci6n. Se se6alan a continuaci6n los que pueden ser objeto de ocupaci6n: Los animales como objeto del -- llamado derecho de caza, que se puede realizar, ya sea en -- terreno p6blico, sujet6ndose a las leyes y reglamentos de -- la materia, principalmente la ley de Caza del 5 de enero de 1950, y la que se puede realizar en terrenos de propiedad -- particular, que s6lo puede hacerse con permiso del due6o -- (art. 857 del c6digo civil).

Como correlativo de 6ste derecho de caza la ley considera el derecho de apropiaci6n y destrucci6n de los animales brav6os y cerr6iles que perjudiquen las sementeras 6 plantaciones particulares (arts. 865 y 870).

As6 como de las aves dom6sticas en los campos en que -- hubiere tierras sembradas de cereales 6 frutos pendientes --

---

(17) DE PINA RAFAEL. Obra citada. p6ginas 90, 91 y 92

que aquellas pueden perjudicar (art. 866).

El derecho de pesca, que puede ejercitarse en aguas -- de propiedad del poder público sujetándose a las leyes y reglamentos administrativos, principalmente a los que dispone la ley de Pesca de 31 de Diciembre de 1949 y su Reglamento de 20 de Enero de 1953. Y en aguas de propiedad particular con permiso del dueño, pero sujetándose siempre a aquellas leyes y reglamentos administrativos (arts. 868 y 869).

El buceo de perlas, también sujetándose a lo que dispongan las leyes y reglamentos administrativos que se mencionan en el apartado anterior (art. 868).

La apropiación de enjambres de abejas cuando no hayan sido encerrados en colmena, ó cuando la hayan abandonado -- (art. 871).

Y por último, la apropiación de los tesoros, se entiende por tesoro el depósito oculto de dinero, alhajas u otros objetos cuya legítima procedencia se ignore (art. 875).

Las siguientes reglas rigen la apropiación de los tesoros, a saber: pertenecen a quienes los descubren en sitio de su propiedad (art. 876). Pertenecen en 50% al descubridor y en el 50% al propietario del inmueble donde se encuentran, cuando el descubrimiento es casual, ya sea en terreno propiedad del poder público, ó propiedad de particulares -- (arts. 877 y 879). A menos de que los objetos descubiertos fueran interesantes para las ciencias ó para las artes, pues entonces el descubridor sólo tendrá derecho al pago del 50% de su justo precio, ya que áquello se aplicaran a la nación (art. 878). El tesoro pertenece al dueño del terreno ajeno si se hace el descubrimiento sin el consentimiento de éste (art. 881).

La accesión como medio de adquirir la propiedad, se -- clasifica como derivado, a título particular y entre vivos.

Cuando hay mala fé, tanto por parte del que edifica, -- planta ó siembra, como de parte del dueño, se entiende compensada ésa circunstancia y los derechos recíprocos se dilucidan como si ambos hubiesen procedido de buena fé (art. -- 903).

También tratándose de cosas muebles puede realizarse -- la accesión artificial y así, cuando dos cosas muebles que pertenecen a dos diferentes dueños se unen de tal manera -- que forman una sola, sin que haya mala fé, el propietario -- de la cosa principal adquiere la propiedad de la cosa accesoria pagando su valor al dueño; entendiéndose por cosa -- principal, entre las dos incorporadas, la que tenga más valor. Cuando no se puede hacer ésa estimación, deberá entenderse por cosa principal el objeto cuyo uso, perfección ó -- adorno se haya conseguido por la unión del otro. En la pintura, escultura y borado y en los escritos impresos, grabados, litografías, etc., y en los demás obtenidos por procedimientos similares, se estima accesorio la tabla, el metal la piedra, el lienzo, el papel ó el pergamino (arts. 916 al 919).

Ejemplos de accesión natural son el aluvión y la avulsión. Por virtud del aluvión, el dueño de un predio hace suyo el acrecentamiento de tierra que por virtud de las corrientes de agua se forma en una de las riberas en donde el aluvión se deposita (art. 908). Por avulsión, que consiste en el hecho de que la fuerza de las aguas arranquen una porción considerable y reconocible de un terreno ribereño y la lleve a otro predio inferior, el propietario del terreno beneficiado adquiere la propiedad de la porción de tierra -- arrancada, si en el término de dos años contados desde el -- día en que sucedió el fenómeno, el propietario de dicha porción no la reclama. (art. 910)

El propietario de un terreno también se hace dueño de --



Se llama accesión al derecho que tiene el propietario de una cosa, para adquirir todo lo que se le une o incorpora natural ó artificialmente, o todo lo que ella produce -- (art. 886).

La accesión puede llevarse a cabo artificialmente, por hechos del hombre, ó naturalmente. En el primer caso se llama accesión artificial y en el segundo accesión natural.

Por el derecho de accesión, el dueño de la cosa principal adquiere, por regla general, la propiedad de la cosa -- accesoria que se le une ó se confunde con ella. Así, todo lo que se une o incorpora a una cosa, lo edificado, plantado y sembrado y lo separado ó mejorado en el terreno o finca ajenos, pertenece al dueño del terreno ó finca, quien -- tiene obligación de indemnizar, pagándole los daños y perjuicios, a quien edificó, plantó ó sembró, etc., de buena fé, también tiene derecho de obligar al que edificó o plantó, a pagar el precio del terreno, y al que sembró, solamente a su renta. Cuando el dueño del terreno ha procedido de mala fé, solo tiene derecho a que se le pague el valor de la renta del terreno sembrado, o su precio cuando se ha edificado ó plantado. El dueño del terreno en que se ha ya edificado de mala fé puede pedir la demolición de las obras y la reposición de las cosas a su estado primitivo, a costa del que edificó. El que edifica, planta ó siembra de mala fé en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado ó sembrado, sin que tenga derecho a reclamar indemnización al dueño del suelo (arts. 895 y 900 al 902).

La ley establece que hay mala fé por parte del que edifica, planta o siembra, cuando obra sabiendo que el terreno es ajeno sin pedir previamente al dueño su consentimiento -- por escrito. Se entiende que hay mala fé por parte del dueño, siempre que a su vista, ciencia y paciencia se edifique siembre o plante (arts. 904 y 905).

los árboles arrancados y transportados por las corrientes-- de las aguas, si su anterior propietario no los reclama dentro de un plazo de dos meses (art. 911).

La ley establece que serán propiedad del poder público las islas, los cayos y arrecifes de los mares adyacentes al territorio nacional, la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas, de los cayos y arrecifes.

Con todo lo anterior y con la finalidad de dar mayor claridad a éste apartado, señalaré en un cuadro sinóptico, las formas ó modos, que tanto doctrinalmente como dentro de nuestra legislación se encuentran tratadas como modos de adquirir la propiedad, entendiéndolo por esto, el acto ó hecho jurídico, cuyo efecto según la ley, es la transmisión de la propiedad y de derechos reales en general pero atendiendo a que dentro de estas formas encontramos la USUCAPION ó --- PRESCRIPCION POSITIVA ó ADQUISITIVA, y me permito señalar que será el acto ó hecho jurídico ó antijurídico cuyo efecto según la ley, es la transmisión de la propiedad y derechos reales en general, y es:

- A título Universal y a título Particular.
- A título oneroso y a título gratuito.
- Por acto entre personas ó entre vivos y por causa de muerte.
- Originaria: La ocupación.
- Derivada: Contrato, Adjudicación, Tradición, Accesoión, La ley, Posesión- Usucapión- Prescripción Positiva, y Herencia (testamentaria ó intestamentaria).
- Por ilícitos: Despojo ó Robo.

Visto lo anterior, y en atención a ésta formas de adquirir la propiedad, podemos concluir que todos estos modos de adquisición del derecho de propiedad, requieren de título de propiedad, a excepción de la posesión (de la que hablaremos más adelante), gracias a todas las presunciones esta-

blecidas en su favor por nuestra legislación, y también--- así podemos concluir que la usucapión ó prescripción positiva, no es la forma indubitable de acreditar el derecho de propiedad, ya que en relación a la pretendida justificación que la ley pretende darle, corresponde más bien a la ocupación como forma originaria de adquirir el derecho de propiedad.

Las formas por las cuales se extingue el derecho de propiedad, son muy variadas, pudiendo clasificarse en voluntarias e involuntarias.

La propiedad se pierde por modo voluntario cuando se transfere por cualquiera de los actos jurídicos susceptibles de producir éste efecto (venta, donación, abandono de la cosa ó renuncia del derecho, etc.), y por modo involuntario, por expropiación por causa de utilidad pública, por confiscación, cuando está permitido, por la revocación de las donaciones, por cambio del cauce de los ríos, por destrucción de la cosa, etc.

## CAPITULO 2. LA POSESION.

Desde los tiempos más antiguos hasta la actualidad---- ha existido la confusión enorme acerca de la naturaleza de la posesión, pues mientras que unos tratadistas manifiestan que es un hecho, otros defienden la postura de que es un de recho.

Los juristas romanos la concebían como una imagen de-- dominio lo cual se da a confusión por su inexactitud. Otros la mencionan como un estado de hecho que consiste en rete-- ner la cosa de modo exclusivo y en realizar en ella los mis mos actos materiales de uso y disfrute como si fuera el pro pietario.

En épocas primitivas la posesión tuvo gran importancia ya que la figura de la propiedad no estaba perfilada toda-- vía, la ocupación de las tierras que dejarón de ser comunes ó la tenencia de las cosas muebles, era defendida por cada-- cual contra los ataques, repeliendo la fuerza con la fuerza. La defensa privada y la actitud de recuperar lo que había - sido materia de sustracción ó despojo, merecieron poco a - poco, el amparo social, y así surgió la posesión con los me dios legales tendientes a protegerla.

Así pues, se tenía que cuando los pueblos nómadas lle-- gaban a lugares donde ya estaban establecidos otros pueblos atacaban a los ocupantes ó primeros habitantes ó pobladores los que se defendían por la fuerza, y si triunfaban confir-- maban así su posesión sobre el lugar, pero de lo contrario-- eran substituídos en la tenencia de las cosas y de la tie-- rra, era así que la posesión tenía una importancia para el-- aprovechamiento de las mismas.

Poco a poco, al irse convirtiendo en sedentarios, los-

pueblos fueron dando mayor firmeza a éstas posesiones y protegiéndolas de los diversos ataques de que pudieran ser objeto; el siguiente paso fué considerar a los poseedores después de cierto tiempo como propietarios y darles aún una mayor protección.

Es así, como los gobernantes empiezan a dar títulos de propiedad a sus gobernados y crean para mayor seguridad y conocimiento público, los Registros Públicos de esos títulos de propiedad, siendo estos los que tienen la mayor protección legal, con la aparición de los Registros y la inscripción de los mencionados títulos, la posesión va perdiendo fuerza y la va cobrando por el contrario, la propiedad.

De tal manera que se tornó menos frecuente el caso de los bienes ocupados por simples poseedores e igualmente más sencilla la prueba de los derechos, paralelamente, el tiempo saneó la posesión de los intrusos y al valorizarse las tierras, se establece la propiedad de las mismas, por medio de los instrumentos dignos de fé que redactaron profesionales capacitados del derecho.

Los Registros con el perfeccionamiento que han alcanzado reducen al mínimo la necesidad de la prescripción, que se admite cuando existe mala fé ó se adquiere a título gratuito.

Las dificultades del tema de la posesión no sólo se refieren a su concepto y delimitación, sino también a su tratamiento legal, así mismo se reconocen en élla un elemento de hecho y uno de derecho, dándole así una doble naturaleza a la posesión.

El tema de la posesión, está vinculado estrechamente con el de la prescripción, que más adelante veremos, ya que la prescripción en su sentido positivo ó adquisitivo, también llamado latinamente usucapión, produce consecuencias de propiedad.

En base a lo anterior, pensamos que en cualquier época primaria del desarrollo de los grupos sociales, la propiedad aparecerá como un resultado de la posesión.

Como acertadamente lo manifiesta Rafael de pina, al -- decir, " El tema de la posesión es espinoso. Esta circuns-- tancia ha sido señalada por diferentes tratadistas, habiéndose escrito que la doctrina referente a la posesión es una de las más difíciles de explicar teóricamente, aunque en la práctica la intuyan hasta los ignorantes en derecho. Las dificultades del tema de la posesión se refieren no sólo a su concepto y delimitación, sino también al lugar que le corresponde en la exposición del derecho civil. Unos autores tratan de este tema antes que el de la propiedad, y otros -- por el contrario, después de ella." (18)

Y continua diciendo, "En el derecho romano se conocieron las especies de posesión siguientes: la mera detentación (possessio naturalis), que carecía de efectos jurídicos; la posesión verdadera y propia, protegida por los interdictos (possessio ad interdicta), y la posesión adquirida sobre la base de una causa justa, es decir, de un título idoneo para la adquisición del dominio (possessio civilis ó possessio ad usucapionem), y que producía, además del efecto común de -- disfrutar de la protección interdictal, el de hacer posible la usucapión y ser protegida por la acción publiciana. La posesión natural es definida en el código civil español como la tenencia de una cosa ó el disfrute de un derecho por una persona, y la posesión civil como ésa misma tenencia ó disfrute unidos a la intención de hacer la cosa ó derecho como suyos. Partiendo de la realidad vigente en México, la posesión puede clasificarse con arreglo a los criterios siguientes: desde el punto de vista de la intención, en de -- buena fé, de mala fé y delictuosa; por la procedencia, en -- originaria y derivativa; por la forma de adquisición y disfrute, en pacífica, continua y pública." (19)

---

(18) DE PINA RAFAEL. Obra citada, páginas 40 y 41.

(19) DE PINA RAFAEL., Obra citada, página 51.

En relación a esta cuestión, Antonio de Ibarrola, manifiesta, citando a Planiol, que, "... la posesión es un estado de hecho, que consiste en retener una cosa en una forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce que si fuera el propietario de la misma. Y continua diciendo, al citar a Bonnecase, que para éste autor, la posesión es un hecho jurídico consistente en un señorío ejercitado sobre una cosa mueble ó inmueble, señorío que se traduce por actos materiales de uso, de goce ó de transformación, llevados a efecto con la intención de -- comportarse como propietario de ella ó como titular de cualquier otro derecho real." (20)

A efecto de tener una visión más amplia, sobre el presente apartado, considero hacer en éste punto, un breve resúmen histórico de la posesión, ésta como forma de adquirir la propiedad y por ende derechos reales, y que nuestro derecho reglamenta como prescripción positiva ó adquisitiva, lo anterior a efecto de poder tratar más fijamente los derechos que de dicha institución se derivan y que nuestras leyes protegen y que además en nuestra realidad social y jurídica se contrapone con el derecho de propiedad, traduciendo se por parte del propietario en el ejercicio de la acción reivindicatoria (de la que hablaremos mas adelante), cuando se ve desposeído de una cosa de su propiedad y por parte -- del poseedor de la propia cosa el ejercicio de la prescripción positiva, cuando dicha posesión se mantiene generalmente en concepto de propietario y no a título de dueño, esto es, que no se encuentra sujeta a ninguna forma legal de adquirir el dominio ó bien a una relación contractual que --- haya motivado ó derivado la posesión en favor de un tercero de una cosa propiedad de su titular y aún cuando se dé este supuesto y el mismo no haya sido expresamente establecido -- mediante documento suscrito por el titular ó propietario de la cosa y el poseedor, señalando en primer término y de má-

---

(20) DE IBARROLA ANTONIO, "Cosas y Sucesiones". 4a Edición-Editorial Porrúa, S.A. México, página 51.

nera histórica, lo que el derecho romano establecía con relación a la institución mencionada, y es de gran importancia atender la enseñanza jusromanista de las instituciones básicas que luego se estudiarán dentro del derecho actual, para facilitar la penetración de las instituciones actuales ya que los romanos perfeccionaron las mismas, partiendo de la lógica y de los principios generales a los casos particulares e incluso a los no previstos en la ley.

Como acertadamente señala Magallón Ibarra, al decir -- "... la posesión está íntimamente vinculada con uno de los medios naturales de adquirir la propiedad: la prescripción positiva ó usucapión y de ahí que en la Instituta, la referida usucapión, aunada a la prescripción por mucho tiempo, determinarán que el emperador, reconociera en ellas, un modo jurídico de adquirir la propiedad, en ese aspecto pues, podía admitirse como un medio de adquisición del dominio. He ahí cómo esas circunstancias tendían a evitar la incertidumbre del dominio, así como a una de sus salvaguardias, ya que reiteramos, es la posesión la forma primitiva y antecedente de la propiedad. Por tanto, entre los romanos era una fórmula muy antigua, consagrada desde la Ley de las Doce tablas, en la que se reconocía que el que tiene una cosa mueble durante un año ó durante dos años si era inmueble, por solo su posesión adquiría el dominio "quiritario". Véase en ello cómo Justiniano, establecía la interdependencia de la usucapión con la posesión, ya que en su etimología --- aquella palabra significaba adquisición por el uso. Así --- pues, los jurisconsultos romanos usaron indistintamente los dos conceptos, al grado que tanto en el Digesto como en el Código se usaron como sinónimos en el capítulo de excepciones. Así Justiniano reemplazó las fórmulas primitivas de adquisición y dispuso en el capítulo sexto del Libro Segundo: 'jure civili constitutum fuerat,...'. Según había establecido el derecho civil, el que compraba una cosa ó la re-



cibía por donación u otra causa justa, con buena fé del--- que creía era dueño, sin serlo, adquiría el dominio de ella por el uso de un año si era mueble en todas partes, y si era inmueble por el de dos años solamente en el suelo itálico.- Así lo establecieron los antiguos, creyendo que el referido tiempo era suficiente para que los dueños inquiriesen sus cosas. Nosotros hemos refutado por mejor no despojar tan -- prontamente a los hombres de sus propiedad, ni limitar éste beneficio a determinado territorio. Así hemos promulgado -- una Constitución, en virtud de la cual se adquieren las cosas muebles por el uso de tres años, y las inmuebles por la posesión de largo tiempo (esto es, de diez años entre presentes y veinte años entre ausentes) y que de éste modo no solamente en la Italia sino en todo país sometido a nuestro imperio se adquiriera el dominio de las cosas, cuando proceda una justa causa de posesión. En el texto transcrito, al referirse 'según había establecido el derecho civil', obviamente se está invocando a la Ley de las Doce Tablas, ya que en el contenido de la sexta se reglamenta la propiedad y la posesión, que ampliaba dentro de sus disposiciones, a la adquisición del poder marital sobre la mujer, por la posesión de ella durante un año, así como sobre la facultad concedida a la misma de interrumpir ése efecto ausentándose cada año tres noches consecutivas del domicilio conyugal (Gayo, Inst. I, III). Así se marca el punto de partida de la legislación romana y su transformación en derecho escrito, y podremos -- verificar que también en las palabras transcritas encontrá-- mos los elementos de la buena fé y del título hábil. Sin -- embargo, en éste capítulo, como ya lo hemos advertido, vamos a concentrar nuestra atención en la posesión, ya que -- posteriormente trataremos la usucapión. Para Eugene Petit - 'posesión es el hecho de tener en su poder una cosa corporal, reteniéndola materialmente, con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario'. En la definición que antecede, aparece una presunción básica: ---

que ordinariamente la posesión va acompañada de la propiedad, ya que quien es su titular y desea utilizar la cosa -- que le pertenece, necesita tenerla a su disposición. Sin -- embargo, insistiremos, en el transcurso de ésta exposición -- que la propiedad es un derecho independiente del hecho de -- la posesión. A la vez, tendremos también el imperativo de -- reconocer que la posesión es a la vez un hecho protegido -- por el derecho, y que por lo tanto, produce numerosas conse -- cuencias jurídicas. Por otra parte, es indudable -- como lo -- reitera Petit -- que la posesión tuvo un lento desarrollo en -- el derecho romano y que su elaboración surgió de necesida -- des prácticas y no en función de ideas generales. Así expli -- ca ello -- en alguna forma -- la obscuridad que prevaleció en -- ella hasta el fin de la República. Sin embargo, las reglas -- que conocemos, son las que resultan de los jurisconsultos -- del imperio. En toda la doctrina de la posesión, sus analis -- tas romanos encuentran que concurren dos elementos básicos: El 'corpore' y el 'animus'. El primero es el material, ó -- sea el objetivo, que se realiza mediante la tenencia física de la cosa. A esta también se le llama 'adprehensio'. El -- segundo, es el subjetivo ó intencional que permite al po -- seedor el actuar como el amo de la cosa. De ahí que los co -- mentadores le llamaban 'animus domini', que aún cuando no -- aparecía directamente en los textos, era derivado de la con -- sulta y estudio de ellos, de acuerdo con la traducción de -- las ideas de los jurisconsultos como Gayo y como Paulo. De -- lo anterior resultaba que quien conjugaba los dos elementos constitutivos, 'corpus y animus', en realidad poseía. Así -- lo hacía el propietario y el que había recibido la cosa por su simple entrega y aún el ladrón, ya que con la retención -- material de la cosa, podía tenerse la voluntad de disponer -- de ella como si fuese su amo. Sin embargo, aquí sobreviene -- una importante y trascendental diferencia, pues quien tiene la cosa pero carece de la intención puede decirse que sola -- mente la detenta, y por ello carece del elemento volitivo --

de someter la cosa a su dominio. Así el detentador no es -- poseedor. Esta palabra era equivalente a la de retención. -- Debemos también señalar que en el sistémá romano había im-- portantes protecciones y ventajas de la posesión; dependien-- do del hecho mismo de ella, pudiera ser de buena ó de mala-- fé, era de buena cuando el que la tenía se creía propieta-- rior y obviamente sería de mala fé, si había entrado en su-- posesión, sabiendo que la cosa le pertenecía a otro. No obs-- tante lo anterior, en esos casos, si llegara a ser pertur-- bado en su posesión, podía ocurrir al pretor, solicitándole expidiera una decisión llamada 'interdicto', para que por -- medio de ella, el demandante la conservara ó le fuera resti-- tuida. En esos casos no importaba quien la atacara, -- en --- ello se incluía el mismo propietario -- pues sólo se trataba-- en ellos de defender una cuestión de posesión y no de pro-- piedad, ya que el titular de la propiedad no podía y tampo-- co debía recurrir a las vías de hecho, sino, -- en su caso -- a la acción de la 'rei vindicatio', que le permitía defen-- der y recuperar el bien de su propiedad, de manera que no p-- pudiera hacerse justicia por sí mismo. En el párrafo que an-- tecede hemos señalado la situación paradójica del singular-- poder que una persona puede ejercer sobre una cosa, aún -- cuando ello pueda ser independiente del saber si tiene ó no el reconocimiento del derecho para permitírselo. En razón -- de las circunstancias que caracterizan las situaciones jurí-- dicas que convergen en ellas, los juristas romanos han dife-- renciado diversas clases de posesión, tal como ya lo antici-- pamos en líneas anteriores. Así, desde el punto de vista de su adquisición podía ser justa ó injusta." (21)

## 2.1 CONCEPTO.

La posesión es un hecho que se caracteriza por el po--

---

(21) MAGALLÓN IBARRA JORGE. Obra citada, páginas 109 a 112.

der físico que se ejerce sobre una cosa «detentación» y --- que consiste en una relación directa entre la persona que posee y la propia cosa; pero esta fué la idea primitiva de la posesión, pues actualmente se extiende en su significado hasta comprender dentro de ella el goce de los derechos in-materiales, y así, podemos definirla como el poder de hecho (detentación de cosas materiales), que se ejerce sobre una cosa ó el goce de un derecho, cuando se trata de derechos - cosas materiales (art. 790 del código civil).

Cuando ésta posesión se realiza en concepto de dueño ó propietario, se dice que es originaria, también llamada posesión jurídica porque hace adquirir la propiedad, cuando -- éste poder de hecho se tiene por virtud de un acto jurídico -- del propietario hacia el poseedor, y que no le transfiere -- el dominio, entonces se dice que la posesión es derivada, -- esto es, posesión precaria, ó que no hace adquirir la pro- piedad, los artículos 790 al 829 del código civil para el -- Distrito Federal, regulan ésta figura de la posesión.

Concretamente el citado artículo 790 dice; Es posee- dor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho -- salvo a lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho -- el que goza de él. Ahora veamos que dice el mencionado ar- tículo 793, y dice que, cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de de- pendencia en que se encuentra respecto del propietario de -- ésta cosa, y que la retiene en provecho de éste en cumpli- miento de las ordenes e instrucciones que de él ha recibido no se le considera poseedor.

Con lo anterior se aprecia que siempre ha sido muy di- fícil definir a la posesión, y la razón de ésta dificultad -- estriba en saber ó estimar quien tiene éste poder de hecho -- sobre la cosa que señala el mencionado artículo.

La posesión, desde el punto de vista etimológico, es -

una palabra que parece encontrarse en la locución latina -- "possessio", que deriva del verbo "possidere", que a su vez se compone de "sedere" y del prefijo "pos" ó "posse", que equivale a poder, es pues, un poder de hecho que se ejerce sobre las cosas de la naturaleza exterior, así podemos decir que poseer una cosa significa tenerla bajo el propio poder físico, poder puramente material, no importando, que el poseedor tenga ó no el derecho de ejercitarlo. La posesión es considerada un hecho y un derecho, un hecho por sí misma y un derecho por las consecuencias que conlleva.

Ahora bien, encontrámos como derecho real reconocido-- por el derecho romano, la posesión, la cual sería definida-- como el poder físico que se ejerce sobre una cosa, con la -- intención de manejarse como verdadero propietario de ella.

Por otra parte, como lo afirma Marcel Planiol, "La --- posesión es un estado de hecho que consiste en detentar -- una cosa de una manera exclusiva y en efectuar sobre ella -- los mismos actos materiales de uso y goce como si uno fuera su propietario." (22)

O bien como lo afirma Rafael Rojina Villegas, quien -- define a la posesión como, "una relación ó estado de hecho-- que confiere a una persona el poder exclusivo de retener -- una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento-- (ánimus domini) o como consecuencia de un derecho real ó -- personal ó sin derecho alguno." (23)

De acuerdo a Roberto de Ruggiero, al analizar la etimología, encuentra en ella la palabra "pote" ó "potis" "sedes" que entraña el sentirse --subjetivamente-- señor, o sea, ejerciendo un señorío o dominación." (24)

---

(22) PLIANOL MARCEL-RIPERT GEORGE. "Tratado elemental de -- derecho Civil". Volúmen V. trad. José María Cajica. Editorial José María Cajica, Puebla México. página 95

(23) ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Obra citada, página 302.

(24) DE RUGGIERO ROBERTO. "Instituciones de Derecho Civil". Trad. de la 4a edición Italiana, Editorial Reus, Madrid, España. página 801

Por otra parte Eugéné Petit, manifiesta que, "... posesión es el hecho de tener en su poder una cosa corporal, reteniéndola materialmente, con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario." (25)

Encontrándose en éste concepto la presunción básica de que generalmente la posesión va acompañada de la propiedad ya que quien es titular y desea utilizar la cosa que le pertenece, necesita tenerla a su disposición, sin embargo cabe mencionar que la propiedad es un derecho independiente del hecho de la posesión.

Para Federico Carlos de Savigny, da la noción de posesión como, " la detentación, ya que uno está en posesión -- de una cosa mientras que se tiene la posibilidad, no solamente de disponer por sí mismo físicamente, sino aún más, - de defenderla contra toda acción extraña, la detentación es el ejercicio del derecho de propiedad: ella constituye un hecho que corresponde a ése derecho." (26)

Planiol y Ripert, definen a la posesión, " como un estado de hecho que consiste en retener una cosa de modo exclusivo y en realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute que si fuera de ella el que los realiza" (27)

Siendo más o menos coincidentes los autores en sus --- conceptos, resulta en mi opinión más completa la definición que nos proporciona Rojina Villegas, ya que hace notar que dicha posesión puede ó no derivar de algún derecho real, -- distinto de la propiedad ó personal ó bien, sin derecho alguno, bien sea que derive de un estado de hecho ó como se verá más adelante, de un ilícito.

---

(25) PETIT EUGENE. "Tratado Elemental de Derecho Romano". - Traducción de la 9a Edición Francesa, por José Fernandez -- González, Edit. Calleja. Madrid, España, página 238.

(26) SAVIGNY FEDERICO CARLOS DE, "Tratado de la Posesión". - Versión española de Adolfo Posada. Editorial Reus. Edición- 1926. Madrid, España, página 632.

(27) PLANIOL MARCEL-RIPET GEORGE. Obra citada. página 632.

Al analizar éste concepto encontrámos lo siguiente: --

a).- Al decir que la posesión es un estado de hecho, - afirmamos que cae bajo el dominio de los sentidos, o sea, - es un contacto material del hombre con la cosa.

b).- Por virtud de ese estado de hecho, una persona -- retiene en su poder exclusivamente una cosa.

c).- Ese poder se manifiesta, cuando el titular ejecuta un conjunto de actos materiales que se refieren de ordinario al aprovechamiento de la cosa.

d).- Por último, éste poder físico puede derivar de un derecho real, de uno personal ó no reconocer la existencia de derecho alguno. En relación a la última proposición, es necesario mencionar, que lo normal es que el que tiene un derecho, por lo regular, siempre ejercita la posesión, pero muchas veces se ejerce la posesión sin derecho alguno como en los casos de robo y despojo.

Podemos concluir este apartado, diciendo que el fundamento de la posesión, para unos autores, estriba en la existencia de una voluntad posesoria; y para otros estriba en la necesidad social de reaccionar contra cualquier agresión y los últimos dicen que es el resultado de una protección indirecta de la propiedad.

Es así, como la posesión entra en el dominio del derecho, no solamente en razón de sus efectos sino en razón de su naturaleza propia y como causa determinante de esos efectos.

## 2.2 CARACTERISTICAS Y ELEMENTOS.

Doctrinalmente se consideran como elementos de la posesión dos, a saber: el elemento material y el elemento subjetivo. El primero se denomina "corpus" y el segundo "ánimus", constituidos, respectivamente, por la detentación de-

la cosa ó poder de hecho y por la intención de poseer en concepto de dueño.

Mucho se discutió doctrinalmente, hace tiempo, sobre cuál de los dos elementos de la posesión es más importante, habiéndose formulado por el juriscónsulto Federico Carlos de Savigny la teoría subjetiva de la posesión, que consideraba como esencial la intención ó ánimo en la posesión, y por el juriscónsulto Rudolf Von Ihering la teoría que rectificó aquella, que a su vez se designa con el nombre de la teoría objetiva de la posesión, porque da la preferencia al elemento "córpus" ó poder de hecho, que implícitamente lleva en sí el "ánimus" ó intención. La teoría que priva actualmente en doctrina, es ésta última.

La teoría subjetivista, denominada también clásica, -- tiene carácter subjetivo y afirma que la posesión se encuentra integrada por dos elementos: que son los ya mencionados "corpus" y "animus" acerca de los cuales puede decirse que el "animus" es el propósito ó intención del poseedor de servirse de la cosa como propia para atender sus necesidades, y el "corpus" es la exteriorización de ése ánimo o propósito.

Según ésta teoría el elemento característico de la posesión es el "animus", que es la intención de tener el poseedor la cosa como suya, teniendo la virtud de transformar la mera detentación en posesión.

Por su parte la teoría objetivista niega que el "animus" sea un elemento de la posesión, sin embargo reconoce que existe en ella un elemento intencional, pero sostiene que éste elemento se encuentra inseparablemente unido al puramente corporal.

Para esta teoría toda relación posesoria implica voluntad, sin la cual hay una simple relación de yuxtaposición.



Por eso se entiende que es una relación semejante a la que existe normalmente entre el propietario y la cosa de que es dueño.

Concluyendo la teoría objetivista que:

- Puesto que el "corpus" lleva implícito el "animus" -- toda detentación aunque sea por otro, comprende am-- bos elementos, lo que quiere decir que toda detenta-- ción es posesión.
- Solamente cuando la ley así lo determine, se puede -- privar al detentador de la protección posesoria.
- Al demandante en materia de posesión le basta probar el "corpus" y a su contradictor le basta probar en -- su caso, que aquella detentación ha sido privada por la ley.

Otra postura es la de Saleilles, la cual viene siendo ecléctica, quien reconoce como evidente la existencia del -- "corpus" y del "animus" en la posesión, pero los encuentra-- de una manera personal. A su juicio el "corpus" es la mani-- festación de un vínculo económico entre el hombre y la cosa-- lo que constituye a su entender el "corpus" posesorio como-- un conjunto de hechos susceptibles de descubrir una relación permanente de apropiación económica, un vínculo de explota-- ción de la cosa puesta al servicio del individuo entre áquel a quien dichos hechos se refieren y la cosa que estos tien-- nen por objeto, para este autor lo que constituye el "corpus" en materia de posesión, no es un hecho material preciso y -- determinado, como la aprehensión corporal, sino que el -- "corpus" es una relación de hecho entre el poseedor y la cu-- sa de tal naturaleza que nos descubre el propietario y que -- corresponde a lo que sería el ejercicio de un verdadero de-- recho de propiedad.

La estructura del "corpus" depende de la naturaleza de la cosa sobre la que recae, de los hechos económicos y de -- los usos de la vida en un tiempo determinado.

Por lo que hace al "animus", Saleilles, sostiene que-- debe abandonarse la teoría del "animus"domini", entendida-- como la intención de tener a la cosa a título de propieta-- rio, afirmando que la intención consiste simplemente en el propósito de realizar la apropiación económica de la cosa, obrando como dueño material de ella.

Concluyendo se puede decir que el "corpus" es simple-- mente la parte ó aspecto material, algo tangible; y el -- "animus" es la relación intencional con ése algo tangible.

Los juristas romanos diferenciaron diversas clases de posesión:

Desde el punto de vista de su adquisición:

- Posesión justa- Era la que se ejercía sin provocar - lesión alguna al antiguo poseedor, realizándose esto por medios legales y sin vicios de origen, a éste ti po de posesión también se le denominaba no viciosa.
- Posesión injusta- Esta tenía tres formas de manifes- tarse:
  - a) Viciosa; se le llamaba en latín "vi" para señalar la vis compulsiva ó fuerza física.
  - b) Clandestina; se le llamaba "clam" que era equiva- lente a la intimidación, aún cuando era oculta.
  - c) Precaria; se le identificaba como "precario" pues era el carácter de una persona a quien el propie- tario le concedía el uso, pero se negaba a devol- verlo.

Otra es de acuerdo a la convicción con la que se ejer- cía la posesión, pues era de buena o de mala fé:

- Buena fé- Quien creyere que la posesión le correspon- día legítimamente.
- Mala fé- Cuando faltare la convicción mencionada con antelación.

De acuerdo a sus efectos se clasificaba la posesión -- como:

- "Possessio naturalis" - Que era la mera detentación - y carecía de efectos jurídicos.
- "Possessio ad interdicta" - Posesión verdadera y propia que era la que podía obtener la protección interdictal.
- "Possessio civilis ó possessio ad usucapionem" - Adquirida sobre la base de una causa justa, o sea, de un título idóneo para la adquisición del dominio y que producía además del efecto común de disfrutar de la protección interdictal, el de hacer posible la usucapión.

En cuanto a la naturaleza de las cosas sobre las cuales se ejercía la posesión:

- "Possessio rei y res" - Que era lo que se ejercía sobre cosas corporales.
- "Possessio juris o quasi possessio" - Se ejercía sobre cosas incorporeales.

Concluyendo con la exposición de todas estas doctrinas podemos afirmar, que los códigos del siglo pasado en México siguieron la doctrina subjetivista de Savigny y que los legisladores que elaboraron el texto vigente, tomaron una posición objetivista de Ihering.

### 2.3 MODOS DE ADQUIRIR Y PERDER LA POSESION.

La posesión se adquiere siempre que se reúnan los dos elementos característicos y constitutivos de ella, el "animus" y el "corpus"; pero es admitido legalmente, que el elemento intención debe siempre existir en el poseedor originario o jurídico; aunque el elemento detentación exista en poder de un tercero, por autorización de quien tiene el "animus".

La posesión recibe, en primer lugar, una protección de la ley, ya sea atribuyendo al poseedor el carácter de propietario, o bien dando a dicho poseedor derechos para proteger esa posesión, llamados acciones posesorias (arts. 798, 803 y 804).

En segundo lugar, y en determinadas circunstancias, ha de adquirir la propiedad, así como los frutos de la cosa -- (arts. 826 y 810).

Como anteriormente se dijo, y lo señalan los artículos 790 al 829 del código civil para el Distrito Federal, que la posesión se puede clasificar:

a).- En razón de su intención:

a.1).- Posesión de buena fé; Poseedor de buena fé, es el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, también se considera como poseedor de buena fé, el que ignora los vicios de su título, considerándose como el último y más elevado de la posesión. La buena fé se presume siempre, y así encontramos que el poseedor de buena fé que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los siguientes derechos: El de hacer suyos los frutos, mientras no sea interrumpida su buena fé; El de que le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho de retener la cosa percibida hasta que se haga el pago; El de retirar las mejoras voluntarias, sino se causa daño en la cosa mejorada ó reparando el que se cause al retirarlas; El de que le abonen -- los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión teniendo derecho al interés legal sobre el importe de éstos gastos desde el día en que los haya hecho. El poseedor de buena fé no responderá de la pérdida o deterioro de la cosa poseída, -- aunque haya ocurrido por hecho propio, pero sí responderá -- de la utilidad que haya obtenido de la pérdida o deterioro.

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

a.2).- Posesión de mala fé; Es poseedor de mala fé el que entra a la posesión, sin título alguno para poseer y el que conoce los vicios de su título. El que posee por menos de un año, a título traslativo de dominio y con mala fé, siempre que no haya obtenido la posesión por medio delictuoso está obligado: A restituir los frutos percibidos; A responder de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa ó por caso fortuito ó fuerza mayor, a no ser que pruebe que estos se habrían causado aunque la cosa estuviese poseída por su dueño. No responde de la pérdida sobrevenida natural e inevitablemente por el solo transcurso del tiempo. Tiene derecho a que se le reembolsen los gastos necesarios (art. 812).

En este apartado podemos manifestar que la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sentado el criterio de que quien afirma que una posesión es de mala fé, tiene la carga de probar tal afirmación.

a.3).- Posesión delictuosa; Es poseedor delictuoso el que ha llegado a la posesión por algún hecho previsto y sancionado en el código penal. Dicho poseedor está obligado a restituir todos los frutos que le haya producido la cosa y los que haya dejado de producir por omisión culpable, responde también de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa ó por fuerza mayor, a no ser que pruebe que éstos se habrían causado aunque la cosa hubiere estado poseída por su dueño. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad penal correspondiente. No responde de la pérdida sobrevenida natural o inevitablemente por el sólo transcurso del tiempo (art. 814).

**b.-** En razón de su procedencia:

b.1).- Posesión originaria; Es la que tiene el propietario de la cosa cuando en virtud de un acto jurídico la entrega a otro, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en concepto de usufructuario, acreedor pignoraticio, depositario u otro análogo. En caso de despojo, el que tiene la posesión originaria goza del derecho de pedir que sea restituido el que tenía la posesión derivada y si este no puede ó no quiere recobrarla, el poseedor originario puede pedir que se le dé la posesión a él mismo. Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción positiva ó adquisitiva.

b.2).- Posesión derivada; Es la que ejerce aquel que tiene el derecho de retener la cosa temporalmente en su carácter de usufructuario, acreedor pignoraticio, depositario, etc. Los poseedores mencionados se regirán por las disposiciones que rigen los actos jurídicos en virtud de los cuales son poseedores.

**c.-** Por la forma de adquisición y disfrute:

c.1).- Posesión pacífica; Es la que se adquiere sin violencia.

c.2).- Posesión continua; Es la que no se ha interrumpido por ninguno de los medios admisibles para la interrupción de la prescripción, para precisar ésta se debe de tomar en cuenta la naturaleza de la cosa ó del derecho.

c.3).- Posesión pública; Es la que se disfruta de forma que puede ser reconocida por todos, y la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir la que se tiene con publicidad. El que posee en concepto de dueño por más de un año, pacífica, continua y públicamente, aunque su posesión sea de mala fé, con tal de que no sea delictuosa tiene derecho: A las dos terceras partes de los frutos in-

dustriales que haga producir a la cosa poseída, pertenece---  
 ciendo la otra tercera parte al propietario, si reivindica-  
 la cosa antes de que se prescriba. Y a que se le abonen los  
 gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles si es da-  
 ble separarlas sin detrimento de la cosa mejorada. No tiene  
 derecho a los frutos naturales y civiles que produzca la --  
 cosa poseída y responde de la pérdida ó deterioro de la co-  
 sa, sobrevenida por su culpa.

Por lo que se refiere a la adquisición de la posesión-  
 el código civil, no contiene disposiciones directas, sólo -  
 se limita a mencionar que puede adquirirse la posesión por-  
 la misma persona que va a disfrutarla, por su representante  
 legal, por su mandatario ó por un tercero sin mandato algu-  
 no, en éste último caso, solo se entenderá adquirida la po-  
 sesión hasta que la persona en cuyo nombre se haya verifica  
 do el acto posesorio, lo ratifique y que la posesión, según  
 la presunción legal que reconoce al efecto, se sigue disfru-  
 tando en el mismo concepto en que se adquirió a menos que -  
 se pruebe que ha cambiado la causa de la misma.

Por lo que hace a la pérdida de la posesión, el código  
 civil estipula que la posesión se pierde por abandono, por-  
 cesión a título oneroso ó gratuito, por destrucción ó perdi-  
 da y por quedar fuera del comercio, por resolución judicial  
 por despojo, si este dura más de un año, por reivindicación  
 del propietario, y por expropiación por causa de utilidad -  
 pública.

La pérdida de la posesión de los derechos, se produce--  
 cuando se hace imposible ejercitarlos ó cuando no se ejer--  
 cen por el tiempo que baste para que queden prescritos.

El código civil en vigor, estipula que basta para ad-  
 quirir la posesión que se ejerza un verdadero poder de he-  
 cho sobre la cosa en provecho de quien la tiene, sin perju-

dicar a la colectividad, y por eso se reconoce como poseedor al arrendatario y a todos los que poseen a nombre de otro.- De acuerdo con el mencionado código civil, los detentadores son poseedores en vista de la necesidad de proteger un estado de hecho que tiene un valor social y económico por sí mismo, según dicho código, la posesión es la consagración que el derecho hace de una situación, siendo innecesario desde el punto de vista individualista, averiguar lo que quiere y piensa el beneficiario de esa situación de hecho, sino de qué modo afecta a la colectividad a la que aquel pertenece como miembro.

De acuerdo a la exposición de motivos del mencionado código civil vigente, la comisión redactora estudió la posesión independizandola del derecho de propiedad y de cualquier otro acto jurídico que la sirviera de título, por tal motivo se estableció que cuando la posesión no era más que la manifestación del derecho de propiedad, el poseedor gozaba de los derechos del propietario y que cuando la posesión se adquiría del dueño, en virtud de un acto jurídico que transmitiera el poder de hecho sobre una cosa, el poseedor tenía los derechos que le confería el título constitutivo de la posesión, y ésta se registría entonces por las disposiciones legales que reglamentaban el acto jurídico que le dio nacimiento. Independientemente a lo anterior, se reglamenta la posesión sin título, es decir, el poder de hecho que se adquiere sobre una cosa independientemente de toda autorización de su dueño. Esa posesión fue garantizada cuando el poseedor hacía producir la cosa poseída, pues el beneficio que con esto recibe la colectividad amerita que se reconozca esa posesión como capaz de producir efectos jurídicos.

Así mismo se estableció la posesión útil, es decir, la de aquel que hace producir la cosa, rodeando a ésta pose---



sión de más garantías y reconociéndole mayores efectos jurídicos, porque merece protección el individuo que, aunque -- sin ser el propietario, tiene una cosa en su poder y la beneficia debidamente y la hace producir para satisfacer necesidades sociales, que el propietario indolente que mantiene ociosa la propiedad.

Según el citado código, cuando una persona detenta una cosa ó un derecho no real, ya sea de crédito u otro, y ejerce sobre ella ó él, un poder de hecho, sin que haya obstáculo legal alguno, se realiza la posesión. Pero para que -- esa persona que posee una cosa física pueda gozar de todas las protecciones legales que se confieren a la posesión y -- de que inclusive en un momento dado nadie pueda ya discutirle su calidad de poseedor y se convierta en propietario toda vez que para ello, puede solicitar una declaración judicial, precisa que su posesión tenga los requisitos que ya se mencionaron con antelación y que van encaminados a la -- adquisición de la propiedad.

Por otra parte, y una vez determinada la posesión, se deben considerar sus efectos de derecho, los cuales se clasifican en:

a.- Efectos "pro suo"; Son los que se derivan de la posesión considerada en sí misma, y son:

a.1).- La posesión de un inmueble hace presumir la de los muebles que se hallen en el (art. 802). Si una persona posee un bien inmueble, la ley considera que también es poseedora de los bienes muebles que en el mismo se pueden alojar.

a.2).- La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en -- virtud de un derecho personal, ó de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero sí es -- poseedor de buena fé tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa ó derecho --

poseído (art. 798).

a.3).- El poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio (art. 801). Se presume que quien posee los extremos, poseyó los medios.

a.3).- El poseedor no tiene que probar los anteriores efectos, ya que son presunciones legales que admiten prueba en contrario, por lo que es lógico que si la ley establece como presunciones a favor del poseedor, no debe ser éste el que deba probarlas, sino que, alguna persona que este interesada en hacerlo.

b.- Los efectos principales, consisten en la protección que la ley les brinda y son:

b.1).- Garantías Constitucionales; En el segundo párrafo -- del artículo 14 Constitucional, se dispone que: "Nadie podrá ser privado de la vida, la libertad ó de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se -- cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho." -- Por su parte el artículo 16 Constitucional en su primer párrafo manifiesta que: "Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles ó posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento." Lo anterior quiere decir que si al poseedor se le pretende privar de su posesión sin cumplir con lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tiene el derecho de pedir la protección y amparo de la justicia federal, a través de lo que la ley de amparo designa como juicio de -- amparo, determinandose en dicha ley la forma en que se debe solicitar dicha protección.

c.- Los interdictos; Estos se otorgan como una defensa de la posesión y encuentran su reconocimiento y base legal en el artículo 803 del código civil, que a la letra dice: - -- "Todo poseedor debe ser mantenido ó restituído en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer. Es mejor la posesión que se funda en un título y cuando se trata de inmuebles la que está inscrita. A falta de título ó siendo iguales los títulos, la más antigua. Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa -- hasta que se resuelva a quien pertenece la posesión."

Se debe entender en éste caso por título, la causa generadora de la posesión, o sea la creencia de tener el derecho de posesión, por haber realizado un acuerdo de voluntades.

Para que el poseedor tenga derecho al interdicto de recuperar la posesión se necesita que no haya pasado un año desde que se verificó el despojo. El código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, concede al poseedor las --- acciones tradicionales de retener y recobrar la posesión.

Manifiesta que compete el interdicto de retener la posesión contra el perturbador, el que mandó tal perturbación ó contra el que, a sabiendas y directamente, se aproveche de -- ella, y contra del sucesor del despojante, al poseedor perturbado en su posesión. El objeto de esta acción es poner -- término a la perturbación, indemnizar al poseedor, y que el demandado afiance no volver a perturbar y sea conminado con multa, ó arresto, para el caso de reincidencia. La procedencia de esta acción requiere: que la perturbación consista -- en actos preparatorios tendientes directamente a la usurpación violenta, ó a impedir el ejercicio del derecho; que se reclame dentro de un año y el poseedor no haya obtenido la posesión de su contrario por la fuerza, clandestinamente o a ruegos (art. 16).

El que promueve el interdicto de retener, debe probar que -

tiene la posesión del inmueble y que está amenazado, gravemente ilegalmente de despojo, o áquel a quien demanda, a ejecutado actos preparatorios tendientes a una usurpación violenta.

En su artículo 17º el Código de referencia, dispone -- que, el que es despojado de la posesión jurídica o derivada de un bien inmueble, debe ser ante todo restituido, y le -- compete la acción de recobrar contra el despojador, contra el que ha mandado el despojo, contra el que a sabiendas y -- directamente se aprovecha del despojo y contra el sucesor -- del despojante. Tiene por objeto reponer al despojado en la posesión, independientemente de indemnizarlo en los daños y perjuicios ocasionados, obtener del demandado que afiance -- su abstención y a la vez conminarlo con multa y arresto para el caso de reincidencia.

Por otra parte el artículo 18º menciona, que, la acción de recuperar la posesión se deducirá dentro del año siguiente a los actos violentos, ó vías de hecho causantes del despojo. No procede en favor de áquel que, con relación al demandado, poseía clandestinamente, por la fuerza o a ruego -- pero sí contra el propietario despojante que transfirió el uso y aprovechamiento de la cosa por medio de un contrato.

d.- La acción plenaria de posesión ó acción "publiciana";-- Esta se encuentra establecida en el artículo 9º del Código de procedimientos civiles y es también un medio de tutela-- de la posesión civil, dicho artículo estipula que; Al adquirente con justo título y de buena fé, le compete la acción-- para que, aún cuando no haya prescrito, le restituya la cosa con sus frutos y acciones en los terminos del artículo 4º, el poseedor de mala fé, o el que teniendo título de --- igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor. No procede esta acción en los casos en que ambas posesiones -- fuesen dudosas ó el demandado tuviere su título registrado--

y el actor no, así como contra el legítimo dueño.

En base a lo anterior, resulta que el Código de procedimientos civiles en vigor, al establecer las fórmulas legales de las acciones, en su artículo 3º preceptúa que por -- las acciones reales se reclamaran la herencia, los derechos reales o la declaración de libertad de gravámenes reales. - Se dan y se ejercitan contra el que tiene en su poder la -- cosa y tiene obligación real, con excepción de la petición- de herencia y la negatoria. Al partir de esa declaración, - en su artículo 4º dispone que; La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la - propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado, con sus fru- tos y accesiones en los términos prescritos por el Código - Civil.

En los cinco preceptos subsiguientes del mismo Código- adjetivo, también se establecen que: 5º El tenedor de la -- cosa puede declinar la responsabilidad del juicio designan- do al poseedor que lo sea a título de dueño. 6º El poseedor que niegue la posesión la perderá en beneficio del demandan- te. 7º Pueden ser demandados en reivindicación, aunque no - posean la cosa, el poseedor que para evitar los efectos de- la acción reivindicatoria dejó de poseer y el que está obli- gado a restituir la cosa o su estimación si la sentencia -- fuere condenatoria. El demandado que paga la estimación de- la cosa puede ejercitar a su vez la reivindicación. 8º No- pueden reivindicarse las cosas que están fuera del comercio los géneros no determinados al entablarse la demanda; las - cosas unidas a otras por vía de accesión, según lo dispues- to por el Código Civil, ni las cosas muebles perdidas o ro- badas que un tercero haya adquirido de buena fé en almoneda o de comerciante que en mercado público se dedica a la ven- ta de objetos de la misma especie, sin previo reembolso -- del precio que se pagó. Se presume que no hay buena fé si - de la pérdida o robo se dió aviso público y oportunamente.

Por otra parte la usucapión, de la cual hablaremos más adelante, permite que el poseedor se convierta en propietario y esta contemplada en el artículo 1135 del código civil el cual estipula que, " La prescripción es un medio de adquirir bienes ó de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley." Así el artículo 1136 en su primera parte señala que, " La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva...."

La tutela que se ofrece a la posesión está fundada, por algunos en la necesidad de impedir la violencia y su justificación puede derivarse de la consideración de que la protección posesoria es el complemento necesario de la protección de la propiedad como se verá más adelante. También -- equivale a la tutela de los derechos, que solo pueden ser -- negados por la autoridad judicial previos los trámites procesales correspondientes.

## CAPITULO 3. LA PRESCRIPCION.

La prescripción está estrechamente vinculada con la posesión, pues se considera a la prescripción como el resultado de la posesión en su sentido positivo ó adquisitivo.

En la antigua Roma, a esta materia se le llamaba usucapión, ya que transformaba la posesión en en propiedad.

Ahora bien, una vez que todos los conceptos que hemos visto han dejado más o menos claro, lo que debemos entender sobre el derecho de posesión y el de propiedad, ambos como derechos protegidos y reglamentados históricamente por el derecho romano y de igual forma por nuestro derecho actual, pasaremos a examinar lo que desde el derecho romano se establecía sobre la posesión, como forma de adquirir la propiedad, y los jusromanistas señalaban como usucapión y conceptuándolo Modestino como la visión del dominio por la constitución de la posesión durante el tiempo definido por la ley.

Dicha institución era aplicada por los jusromanistas - en dos hipótesis; la primera, cuando se adquiría por simple tradición, o sea, una "res mancipi" y en éste caso el "accipiens" no adquiría la propiedad quirritaria y para consolidar la era indispensable que operase la usucapión. En la segunda hipótesis, la adquisición de un bien de quien no es la propiedad, porque la persona no podía transmitir mas derechos que los que tenía sobre la cosa, para regular la enajenación viciada, era necesario que transcurriera el termino y se llenaran las condiciones de usucapir.

Así pues, el efecto fundamental de la usucapión, era - extinguir el vicio de la transación de dominio, convirtiéndose al adquirente en propietario quirritario de la cosa y - consecuentemente otorgándole la acción "in rem" que san-

cionaba el derecho de propiedad, justificando esto los estudiosos, al decir que era el único medio de establecer en forma indubitable y definitiva el derecho de propiedad que de otra manera según estos estudiosos del derecho, siempre sería dudosa y difícil de probar su continuidad de derechos y cadena de titulares hasta llegar al propietario original, así también cuando tuviera como consecuencia despojar al legítimo propietario, sería una justa sanción a la negligencia de éste, ya que durante todo el término de la usucapión no intentó acción para hacer prevalecer sus derechos de propiedad.

Justificaciones que probablemente durante la época romana pudieron ser aplicables, pero no hoy en día dentro de nuestro actual derecho, ya que con esto se lesiona el derecho de propiedad, como en su oportunidad se detalló anteriormente.

A la caída del imperio romano, los pueblos que heredaron su cultura y civilización, establecieron en sus legislación plazos más largos, por cuanto hace a los bienes inmuebles.

En una parte de la Instituta de Justiniano, se menciona que, no se debe despojar con demasiada prontitud a los propietarios, ni encerrar éste beneficio en una sola localidad, hemos promulgado sobre este particular una constitución que manda que las cosas muebles sean adquiridas por el uso de tres años, y las inmuebles por la posesión de largo tiempo, es decir, de diez años entre presentes y veinte años entre ausentes, y que estos medios de adquirir el dominio por la posesión, sea fundada en una causa justa. Dicha estipulación hacía desaparecer las diferencias antiguas, acomodando más a las necesidades de su época el respeto que debía a la propiedad, De ahí que se fundó de un mismo modo de adquirir la usucapión y la prescripción, cesando desde--



entonces hasta la diversidad de nomenclaturas, y designándose con cualquiera de ellas la reforma introducida, pero se observaba que la palabra usucapión en alguna ley se aplicaba a las cosas muebles, y la prescripción a las inmuebles.

De ahí que en la actualidad existe confusión al hablar de la prescripción y de la usucapión, por lo que se tratará de establecer sus diferencias y semejanzas más adelante.

La figura de la prescripción positiva encuentra su justificación social a través de la idea de que la prueba de legitimidad en la propiedad, sería imposible sin ella.

Con lo anterior, se aprecia que sería imposible que aun un actual propietario se le estimara legítimo, si se le exigiera que probara que todos y cada uno de sus antecesores en la propiedad de la cosa, habían sido también como él, legítimos propietarios.

Los plazos para prescribir positivamente han variado en el tiempo, pues las anteriores legislaciones determinaban plazos más amplios que las actuales, y en la historia del derecho también han sido muy variados.

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

A la caída del imperio, como ya lo manifestamos anteriormente, los pueblos que heredaron su cultura y civilización, establecieron en sus legislaciones plazos más o menos uniformes para que operara la usucapión, pero eran plazos a veces sumamente amplios, especialmente en lo que se refiere a los bienes inmuebles, y así se llegó al grado de fijar que para usucapir este tipo de bienes se precisaban en ciertos casos de cien años y en otros más benignos de cuarenta-

años. Se entiende que esos plazos para usucapir, eran respecto de bienes inmuebles de propiedad de los sectores privilegiados por los gobernantes, como lo era la iglesia y la llamada realza o nobleza de sangre.

Es en Francia, cuando se expide en el año de 1804 el Código Napoleón, en el que se modifican los plazos para usucapir y se determina el sistema "treintenario", y en el año de 1884 se redujó un poco más.

En la exposición de motivos de nuestro Código Civil de 1928, se aprecian claramente las ideas socializadoras que imperaban en esa época en toda Europa y en el continente americano, ya que se aprecia lo siguiente; que se abreviaron los términos para las prescripciones, reduciéndolos al mínimo cuando el poseedor, además de tener la posesión necesaria para prescribir, tenía la posesión útil de que se acaba de hablar, pues consideró que conviene estimular el esfuerzo productivo, más bien que la lentitud del propietario, ya que la colectividad recibe un beneficio directo con el aumento de los productos destinados a su consumo.

Si bien es cierto que la colectividad requiere el máximo de producción de los bienes y de sus riquezas y que -- por ello, mientras menos heredades permanezcan inactivas -- y los muebles también sean útiles, mayores beneficios obtendrá la colectividad, pero también es cierto que con el desmedido otorgamiento de títulos de propiedad a poseedores de mala fé, ó sin justo título, perjudican notablemente al derecho de propiedad.

Por todo lo anterior, se aprecia que, si bien en 1928 se criticaron los plazos que se determinaron para prescribir por estimarse muy amplios, ahora vistas las realidades en Europa y en todo el mundo, con las caídas de las potencias socialistas y por ende las ideas socializadoras, creo sinceramente que esos plazos resultan muy cortos, en virtud

de que el derecho de propiedad es inherente al ser humano-- para allegarse de medios para su conservación y bienestar - de el mismo y de su familia, por lo tanto, estimo la necesi- dad de ampliar los plazos para prescribir y dar mayor pro-- tección al derecho de propiedad.

Una de las principales características de la prescrip-- ción, es que el derecho nace con duración indefinida y sólo se pierde cuando haya negligencia en usarlo.

Hay quienes afirman que la prescripción no es aplica-- ble al derecho de propiedad, ya que este es, por naturaleza perpetuo, y el no uso de su derecho por el propietario, es una manifestación del señorío que le corresponde sobre la - cosa, sin embargo, también reconocen que puede perderse el dominio por el no uso del propietario, al cual se añade el uso de un tercero.

### 3. 1 CONCEPTO.

Prescripción de acuerdo al Código Civil en su artículo 1135 es: " Un medio de adquirir bienes ó de liberarse de -- obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y ba- jo las condiciones establecidas por la ley."

Según Gutierrez y Gonzalez, la prescripción es: " La - facultad ó el derecho que la ley establece a favor del obli- gado deudor, para excepcionarse válidamente y sin responsa- bilidad, de cumplir con la prestación que debe, ó bien la - acción que tiene para exigir a la autoridad competente, la - declaración de que ya no se le puede cobrar en forma coacti- va, la prestación que debe, por haber transcurrido el plazo que otorga la ley a su acreedor para hacer efectivo su de-- recho." (28)

---

(28) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, Obra citada, página 525.

De manera general puede decirse, que la prescripción es una institución jurídica fundada solamente en el transcurso del tiempo y que produce diversos efectos, siendo susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres.

También se entiende por prescripción, un modo de adquirir la propiedad y otros derechos reales por medio de una posesión prolongada (prescripción adquisitiva), mediante éste tipo de prescripción se adquiere una cosa o un derecho.

Para los efectos del derecho real de propiedad, se debe entender por usucapión, como una forma de adquirir el derecho real de propiedad, mediante la posesión de la cosa en que recae, en forma pacífica, continua, pública y a título de dueño por todo el tiempo que establece la ley.

Siguiendo a Magallón Ibarra, en su obra menciona que " para Pietro Bonfante, la usucapión es, un modo por el cual la propiedad se adquiere, mediante la posesión legalmente justificada y continuada durante un período de tiempo legal para Juan Iglesias, es la adquisición de dominio por la posesión -usus- continuada de una cosa durante un cierto tiempo, y por su parte Eugene Petit señala que la usucapión es la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada reuniendo determinadas condiciones, a saber, el justo título y la buena fé..." (29)

### 3. 2 CARACTERISTICAS.

Es conveniente mencionar las diferencias y semejanzas que pueden existir entre la usucapión y la prescripción, para entonces poder determinar si son dos figuras distintas

---

(29) MAGALLON IBARRA JORGE . Obra citada. páginas 176 y 177

ó se trata de una sola, incluyéndose en esto, sus características; Y encontramos como semejanzas las siguientes; - El nombre, el cual se dió a ambas desde los tiempos remotos debido, según los estudiosos de la materia, a un error al reunir una serie de títulos comunes, doctrinas y preceptos. Que tanto la usucapión como la prescripción precisan del transcurso del tiempo para operar. Y como diferencias, encontramos las siguientes: La usucapión sirve para adquirir el derecho real de propiedad y los demás derechos reales, - en cambio la prescripción, según algunos autores, sólo sirve para que un deudor se oponga en forma válida, si quiere, a que se le cobre en forma coactiva un crédito a su cargo, - por lo tanto no sirve para adquirir derechos reales. Con base en la diferencia anterior, se puede establecer otra, - consistente en que la usucapión hace perder un derecho real a aquel en contra del cual se usucape, en cambio la prescripción no hace perder un derecho real al acreedor, ni pierde tal calidad, sino que solo le hace perder el derecho de acción, el derecho para pedir a la autoridad competente se le cobre el monto de una obligación, sino opone la prescripción como excepción. La usucapión precisa que el poseedor realice actos positivos de aprovechamiento de ella, lo que implica una pasividad del propietario en relación de la cosa, en tanto que la prescripción no requiere actividad alguna del deudor, para que ella se consuma a su favor sino que basta para que la misma se genere, el que la persona del acreedor permanezca inactiva. En la usucapión cuenta para el cómputo del plazo, el que la cosa se posea de buena o de mala fé; si se trata de bienes muebles y de buena fé será de tres años, pero si es de mala fé será de cinco años. En caso de bienes inmuebles se precisan diez años si es de mala fé y cinco años si es de buena fé. En cambio en la prescripción no afecta en nada la intención, siendo el plazo igual en todos los casos. Pero nosotros nos ocuparemos -

de la prescripción en su sentido positivo, para la adquisición del derecho de propiedad.

Una de las principales características de la prescripción es que el derecho nace con duración indefinida y sólo se pierde cuando haya negligencia en usarlo.

Hay quienes afirman que la prescripción no es aplicable al derecho de propiedad, ya que este por naturaleza es perpetuo y el no uso de su derecho por el propietario, es una manifestación como ya lo dijimos anteriormente, del señorío que le corresponde sobre la cosa, sin embargo también se menciona que la prescripción pone fin a un derecho, que por no haber sido ejercitado, se puede suponer abandonado por el titular, teniendo en cuenta la razón subjetiva del no ejercicio del derecho, o sea, la negligencia real ó supuesta del titular.

La prescripción significa la pérdida de un derecho, ó una acción, por falta de un ejercicio durante un tiempo determinado por la ley.

### 3. 3 LA PRESCRIPCIÓN EN EL SISTEMA JURÍDICO MEXICANO.

Según el Código Civil, existen dos clases de prescripción como anteriormente quedo señalado, ya que en su artículo 1136, señala que, " 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."

Estipulando en su artículo 1138 que, " 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."

Y en su artículo 1140, "La prescripción negativa aprovecha a todos, aún a los que por sí mismos no pueden obligar se."

Collin y Capitant, exponen otro tipo de prescripción -- la cual denominan prescripción extintiva, misma que definen como, "un medio de extinción de los derechos patrimoniales-procedentes del noejercicio de estos derechos por su titular durante un cierto tiempo de lapso de tiempo." (30)

Aquí podemos distinguir a éste tipo de prescripción--- con la llamada caducidad, y la diferencia con esta estriba en que para determinadas relaciones jurídicas la ley ó la voluntad del particular preestablece un termino fijo dentro del cual una acción puede promoverse de modo que expirado e el plazo ya no es ejercitable y con esto se prescinde de -- toda consideración de negligencia en el titular o de imposibilidad en que éste se halle mirandose unicamente al hecho del transcurso del termino. No se trata de un derecho que-- se extinga por el transcurso del tiempo sino que se impide la adquisición del derecho por el transcurso inútil del termino.

Así pues, se dice que existe la caducidad cuando la -- ley ó la voluntad del hombre prefijan un plazo para el ejercicio de un derecho (realización de un acto cualquiera, o el ejercicio de la acción judicial) de tal modo que, transcurrido el término no puede ya el interesado verificar el-- acto o ejercitar la acción.

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

Con posteridad en 1804, modifica dichos plazos, estipulándose como ya se mencionó, treinta años para la pres-

---

(30) MAGALLON IBARRA JORGE. Obra citada. página 190.

cripción. Esta postura es adoptada por el Código Civil----- de 1870 en México, y estipula que será de veinte años cuando se trate de buena fé y de treinta años en casos de mala fé, lo que es cambiado en el Código Civil de 1884 en el que se dispone que será de diez años de buena fé y de veinte -- años de mala fé.

La comisión redactora del Código Civil de 1928 consideró que dichos plazos eran muy amplios por lo que estipuló -- en el contenido de dicho código que la prescripción sería -- de cinco años si es de buena fé y diez años en caso de mala fé.

El Código Civil regula la prescripción en su título -- séptimo y consta de seis capítulos, esto es, del numeral -- 1135 al 1180.

En su capítulo primero se tratan las disposiciones ge-nerales, siendo estas las siguientes:

- La definición de prescripción, (art. 1135).
- Las clases de prescripción, positiva y negativa, - - (art. 1136).
- Que solo pueden prescribirse los bienes u obligacio-nes que están dentro del comercio, salvo casos esta-blecidos por la ley, (art. 1147).
- Quienes pueden adquirir por prescripción positiva -- (art. 1138).
- El artículo 1139 manifiesta que, "para los efectos -de los artículos 826 y 827 se dice legalmente cambia da la causa de la posesión cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con este-carácter, y en tal caso la prescripción no corre --- sino desde el día en que se haya cambiado la causa -de la posesión."
- El artículo 1140 dice que la prescripción negativa - aprovecha a todos, aún a los que por sí mismos no --



pueden obligarse.

- El artículo 1141 habla de las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada, pero no al derecho de prescribir para lo sucesivo. A éste respecto se dice que solamente pueden renunciar las personas que conforme a la ley son completamente capaces de goce y ejercicio.
- Que la renuncia de la prescripción es expresa o tácita, siendo ésta última la que resulta de un hecho -- que importa el abandono del derecho obtenido, (art.- 1142).
- La situación concreta de que se puede renunciar a la usucapión ganada, pero no se puede renunciar al derecho futuro de usucapir, éste derecho tiene un límite en el artículo 1143, el cual a la letra dice "los -- acreedores y todos los que tuvieren legítimo interés en que la prescripción subsista, pueden hacerla valer aunque el deudor ó el propietario hayan renunciado - a los derechos en esa virtud adquiridos."
- De la posesión en común y prescripción en dicho caso (arts. 1144, 1145, 1146, 1147).
- Que para efectos de la prescripción las personas de carácter público, serán consideradas como particulares (art. 1148).
- La prescripción en caso de transmisión de la cosa -- (art. 1149).
- Artículo 1150, la observancia de los requisitos para la prescripción. Los plazos que marca la ley no es posible que se puedan cambiar, ampliar ó restringir a voluntad de los particulares, toda vez que se trata de una materia de orden público que busca la estabilidad de las relaciones y el orden social. Por lo anterior, cualquier convenio que se celebre para ampliar ó restringir los plazos que determina la ley -

tiene que ser declarado nulo absoluto.

En su capítulo segundo, el Código Civil rige la prescripción positiva estableciendo requisitos, ya antes mencionados, en su artículo 1151. Los plazos para que a través de la posesión de una cosa y con la usucapión, el poseedor se convierta en propietario de la misma, se dan en los artículos 1152 y 1153 estableciendo, como ya se dijo, de cinco años de buena fé y de diez años de mala fé, y en caso de bienes muebles tres años de buena fé y cinco de mala fé.

El capítulo tercero regula la prescripción negativa -- la cual se verificará por el solo transcurso del tiempo fijado por la propia ley, artículo 1158. Así mismo se establece el lapso de diez años contados a partir del momento en que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el -- derecho de pedir su cumplimiento (art. 1159).

La suspensión de la prescripción es tratada en el capítulo cuarto del citado código. Cuando una persona toma posesión de una cosa, en forma pública, pacífica, continua y a título de dueño, el que se considere propietario de esa cosa que se empieza a poseer por otro, debe inmediatamente -- ejercitar sus derechos para recuperar la tenencia de su cosa y continuar en el ejercicio de su derecho real de propiedad, si no lo hace, entonces empieza a operar en su contra la prescripción positiva ó usucapión, y así, a la llegada -- del plazo establecido por la ley, el poseedor puede reclamar la declaratoria judicial correspondiente de que se ha -- convertido en propietario. Restricciones a este respecto -- están contenidas en los artículos 1166 y 1167 ya que el propietario no puede ocurrir ante la autoridad competente en -- defensa de sus derechos, pues se encuentra en una situación especial que se lo impide.

Puede suceder que una vez que el poseedor ha empezado a computar para su beneficio, el plazo que la ley determina

para que pueda convertir esa posesión y la usucapión en --- propiedad, dicho plazo se interrumpe ya sea por causas impu- tables al propio poseedor, ya por causas imputables al pro- pietario de la cosa en contra del cual se usucape. Capítulo quinto del código civil, que habla de la interrupción de la prescripción.

Por lo que hace a la manera de contar el tiempo para - la prescripción, el código civil adoptó el sistema español, y así en su capítulo sexto, señala que:

El tiempo para la prescripción se cuenta por años y -- no de momento a momento, excepto en los caso que así lo de- termine la ley expresamente (art. 1176).

El día en que comienza la prescripción se cuenta siem- pre entero, aunque no lo sea; pero áquel en que la prescrip- ción termina, debe ser completo (art. 1179).

Los meses se regularan con el número de días que le -- correspondan (art. 1177). Y los días se entenderán de veinti- cuatro horas naturales, contadas de veinticuatro a veinti- cuatro (art. 1178).

Cuando el último día sea feriado, no se tendrá por com- pleta la prescripción, sino cumplido el primero que siga, - si fuera útil (art. 1180).

El Código de Procedimientos Civiles en vigor, menciona en su artículo 258 a la prescripción diciendo: "Los efectos de la presentación de la demanda son: interrumpir la pres- cripción si no lo está por otros medios, señalar el princi- pio de la instancia y determinar el valor de las prestacio- nes exigidas, cuando no pueda referirse a otro tiempo."

De lo anterior, se desprende la siguiente contradicción mientras que el código civil exige que para interrumpirse - la prescripción, la demanda sea notificada al poseedor, en- tanto que el código de procedimientos civiles, sólo pide --

que la demanda sea presentada ante la autoridad judicial--- pero no dispone que para interrumpirse la prescripción deba ser notificada.

Respecto a lo anterior, algunos autores son partidarios de que se esté a lo dispuesto por el mencionado artículo 258 del ordenamiento procesal civil, toda vez que entre otras razones, el propietario de la cosa ha manifestado su deseo de recuperarla, no a una persona cualquiera, ni a particular alguno, sino que lo ha hecho al estado, el cual tiene la responsabilidad de dar seguimiento a los trámites que inician ante él, los particulares.

Se dice que la prescripción se suspende cuando se detiene su curso por alguna circunstancia que la ley determine, pero sin inhabilitar el tiempo corrido antes de la suspensión.

Esta suspensión se establece principalmente con el fin de proteger los derechos de las personas que no pueden valerse por si mismas, como ya se dijo anteriormente, en razón de que el poseedor quedaría en una situación privilegiada, precisamente por causa de la circunstancia de falta de valimiento de la persona contra quien prescribe.

Así la ley establece que la prescripción no puede comenzar a correr; entre ascendientes y descendientes durante la patria potestad respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho; entre consortes; entre los incapacitados y sus tutores ó curadores mientras dura la tutela; entre copropietarios y coposeedores, respecto de los bienes.

Se llamaría interrupción de la prescripción a las circunstancias que la detienen inhabilitando el tiempo transcurrido antes de la interrupción (art. 1175).

La prescripción se interrumpe; si el poseedor es privado de la posesión por más de un año; Por demanda o interpe-

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

lación judicial al poseedor, y porque éste poseedor reconozca expresa ó tácitamente, por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe, que constituyan pérdida de la posesión (art. 1168).

CAPITULO 4. LA NECESIDAD DE AMPLIAR EL TERMINO DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

4. 1 LA POSESION COMO REQUISITO SINE QUANON PARA ADJUDICAR LA PROPIEDAD.

La prescripción positiva o usucapión, se encuentra clasificada dentro del derecho, en la categoría de derivada, a título particular y entre vivos, la usucapión ó prescripción positiva designa el modo de adquirir la propiedad mediante dos elementos necesarios; la posesión y el transcurso del tiempo.

Ya se estudiaron los elementos de la posesión y sus efectos jurídicos, entre los que se considera el derecho de adquirir la propiedad del bien poseído; para que esto se realice, la posesión debe contener como premisa mayor los siguientes requisitos: posesión sobre una cosa (corpus) y el aspecto subjetivo ó psicológico (animus domini); además que dicha posesión lo sea;

a).- En concepto de dueño; Esto es, una posesión originaria ó jurídica y no precaria o derivada, que es la posesión que se recibe en virtud de un acto jurídico que implica reconocimiento del derecho de propiedad en favor de un tercero, se entiende por lo anterior que la detentación de la cosa se haga con "animus domini", lo cual implica el empleo de dicha denominación, la permisión con título objetivamente válido ó subjetivamente válido y sin título, no obstante la posesión tenga su origen en un delito, este cumpla con el requisito en cuestión (arts. 826 en relación al 1151 fracción I del código civil).

b).- Debe ser pacífica; O lo que es lo mismo, que la posesión se haya adquirido sin violencia, entendiéndose por esto que la posesión no se adquirió por violencia, tan solo en el momento de la adquisición (arts. 823 en relación al 1151 fracción II del código civil).

c).- Debe ser continua; Lo que significa que la posesión no debe ser interrumpida por un acto que haga perder forzosa o voluntariamente o lo que es lo mismo, la forma constante con la que el poseedor ejecute actos de goce, uso ó disfrute de la cosa, sin que esto necesariamente se establezca, ya que la posesión cuando ésta no es interrumpida, por los medios específicamente señalados por la ley, tiene presunción de continuidad (arts. 824 en relación al 1151 fracción III del código civil).

d).- Debe ser pública; Es posesión pública la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todo el mundo ó bien cuando se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad, entendiéndose por esto que la posesión se deberá mantener a la vista de todos y no solo de los interesados (arts. 825 en relación al 1151 fracción IV del código civil).

Ahora bien, cuando a la posesión necesaria para la prescripción, le falta cualquiera de estos cuatro elementos que se mencionaron, se dice que esta viciada y así, son vicios de la posesión; que sea precaria, esto es, derivada; que sea violenta; que sea discontinua ó que sea clandestina (sin publicidad) y como se verá más adelante, que aún el poseedor que adquirió con alguno de estos vicios, nuestra legislación actual, le otorga más derecho que al legítimo dueño o propietario.

De lo anteriormente expuesto, se desprende que aunque la posesión es requisito sine qua non para adquirir la pro-

piedad mediante la prescripción positiva, nos encontramos-- ante dos Instituciones que en la práctica se contraponen.

En realidad, esta situación se traduce en el ejercicio de la acción reivindicatoria por parte del propietario, --- quien se ve desposeído de una cosa de su propiedad, y el de la acción prescriptiva ó prescripción positiva, cuando dicha posesión se mantiene generalmente en concepto de propietario y no a título de dueño, esto es, que no se encuentra sujeta a ninguna forma legal de adquirir el dominio ó bien a una relación contractual que haya motivado o derivado la posesión en favor de un tercero de una cosa propiedad de su titular y aún cuando se dé este supuesto y el mismo no haya sido expresamente establecido, mediante documento suscrito por el titular ó propietario de la cosa y el poseedor.

#### 4. 2 LA NECESIDAD DE REFORNIAR LA PRESENTE CODIFICACION Y - LA PROPUESTA DEL AUMENTO DEL LAPSO DE TIEMPO PARA LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD POR MEDIO DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN CASO DE BUENA FE.

Tomando en consideración que tanto el derecho de propiedad como el de posesión en nuestro derecho actual se sigue considerando como derechos reales, ya que dichas instituciones se encuentran reglamentadas y protegidas debidamente por nuestra legislación, y que sus características ó elementos en forma general son afines, y que en ambos derechos se ejerce un poder o facultad en forma directa o inmediata por una persona sobre un bien, obteniendo de este un aprovechamiento o utilidad que la propia cosa sea susceptible de producir, siendo dicho poder oponible a los demás como terceros, como sujetos pasivos indeterminados, pudiendo ser --



estos determinables cuando se es violado el derecho y tan-- solo distintivos considerando el derecho de propiedad como-- derecho real tipo, y al derecho de posesión tan solo como-- diferente al primero, teniéndose é este como un desmembramiento del derecho de propiedad y en cuanto a la utilidad o -- aprovechamiento que el bien sea susceptible de producir o -- procurar en cuanto al derecho de propiedad este es absoluto y en cuando al derecho de posesión tan solo es particular -- así pues, encontramos que el derecho de posesión puede deri var de una relación de hecho sobre un bien, en tanto que el derecho de propiedad deriva necesariamente de un derecho, -- debido a lo anterior, en ambos derechos existirá el "corpus" y también el "animus", pero este en la posesión no podrá ser susceptible de disponibilidad ya que no puede transmitirse-- el dominio, y en el derecho de propiedad si, por serle inhe rente.

Por lo anterior, se tiene que el derecho de propiedad-- es preponderante, ya que de el, puede derivar el derecho de posesión, no obstante este último puede ser opuesto cuando-- derive de un tercero, quien no sea el legítimo propietario-- ó sin el consentimiento de este, o bien se derive de un ilí cito.

A pesar que en nuestro derecho actual se encuentra de-- terminado dicho poder como detentación o posesión precaria-- gracias a las defensas y protecciones que en el mismo se -- establecen a dicha posesión, esta dentro de nuestra reali-- dad resulta ser oponible al derecho de propiedad afectándo-- se considerablemente este último derecho

En atención a lo manifestado, podemos decir que la úni ca defensa del derecho de propiedad legalmente regulada, es la acción reivindicatoria, tomando en consideración que to-- dos los otros medios de defensa que se encuentran estableci-- dos , si bien es cierto que pueden ser aplicables al dere--

cho de propiedad, finalmente son proteccionistas del derecho de posesión y los mismos resultan oponibles aún al legítimo propietario.

Por todo lo anterior, se considera que tanto la acción reivindicatoria, como la acción prescriptiva se contraponen ya que esta última combate el derecho de propiedad y nace de la posesión como derecho aunque como reiteradamente se ha dicho, se funde en un hecho lícito o título que no implique causa generadora de transmisión del dominio del bien que se posee, y aún cuando de dicho título no se desprenda su validez ni objetiva ni subjetivamente,

Se considera que para que el derecho de posesión no sea contrario al derecho, la justicia y la finalidad del estado, debe cambiarse el primer requisito sine quanon para que la posesión sea apta para prescribir debe ser a título de dueño y no en concepto de propietario como se estipula en el artículo 1151 del código civil, para que sea concordante con el artículo 5º del código de procedimientos civiles que a la letra dice; "El tenedor de la cosa puede declinar la responsabilidad del juicio designando al poseedor que lo sea a título de dueño." Y en relación y concordancia con el artículo 9º del mismo ordenamiento procesal, que en su parte final declara que, "... no procede esta acción en los casos en que ambas posesiones fuesen dudosas ó el demandado tuviere su título registrado y el actor no, así como contra el legítimo dueño."

En razón de que uno de los elementos del derecho de propiedad que se le atribuyó desde los romanos fué el de perpetuo, entendiéndose este como permanente e incesante que dura siempre y que no se extingue por el simple transcurso del tiempo, estimándose que la propiedad de los bienes inmuebles no se pierde por el uso, en consecuencia por mucho tiempo que una persona abandone un inmueble que le

pertenezca, podrá siempre intentar la acción reivindicato--  
 ria, toda vez que las autoridades jurisdiccionales manifies--  
 tan que procederá en cualquier tiempo con la salvedad, de --  
 que haya operado la prescripción positiva a favor de algún--  
 poseedor, ya que esto último también extingue el derecho de  
 propiedad implícitamente concluyéndose en este caso que el--  
 termino para el ejercicio de la acción reivindicatoria será  
 de cinco años sin que se considere el termino de diez años--  
 que la legislación señala para que opere la prescripción en  
 favor de quien se encuentre detentando la posesión sobre al  
 guna cosa que no sea de su propiedad de mala fé, ya que den--  
 tro del proceso de buena fé se presume en favor del posee--  
 dor si la alega el reivindicante, este tendrá la carga de --  
 probarla sin que esta situación deje de ser discutida ya --  
 que el problema estriba en la prueba que habrá de rendir el  
 ya mencionado reivindicante cuando no se funde la usucapión  
 la cual se considera el medio absoluto de prueba, por lo --  
 que será termino como regla general el inicialmente enuncia--  
 do de cinco años.

En base a las anteriores consideraciones, se propone --  
 en este trabajo, sea reformado el artículo 1152 del codigo--  
 civil que a la letra dice; " Los bienes inmuebles se pres--  
 criben; I.- En cinco años cuando se posean en concepto de --  
 propietario, con buena fé, pacífica, continua y públicamen--  
 te; II.- En cinco años cuando los inmuebles hayan sido obje--  
 to de una inscripción de posesión; III.- En diez años cuan--  
 do se posee de mala fé, si la posesión es en concepto de --  
 propietario, pacífica, continua y pública; IV.- Se aumenta--  
 rá en una tercera parte el tiempo señalado en las fraccio--  
 nes I y II, si se demuestra por quien tenga interés en ello  
 que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante  
 la mayor parte del tiempo que la poseído, o que por no ha--  
 ber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones nece--  
 sarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del-

tiempo que ha estado en poder de áquel."

Dicha reforma que se propone consiste en el aumento de cinco a por lo menos veinte años en el termino de la prescripción, esto en razón de que estamos hablando de una generación de personas en cuanto a la formación física, intelectual y social, lo anterior en virtud de que transcurridos por lo menos veinte años, que se proponen para poder usucapir, el poseedor y su familia ya disfrutaron del bien inmueble y como lo procuró, cuidó y le hizo mejoras, además de poseerlo de buena fé, en forma pacífica, continua, pública y en concepto de propietario, merece ahora sí, ver la posibilidad de ejercitar una acción encaminada a adquirir el derecho de propiedad como medio de seguridad para él y su familia.

Se hace hincapié en lo anterior, en virtud de que cinco o diez años, no bastan para que verdaderamente se vea si el poseedor sin justo título o sin derecho alguno, desea -- para el y su descendencia el bienestar que le proporciona -- esa posesión precaria, o simplemente esa adquisición de derechos reales sea por un interés puramente económico.

Ahora bien, por lo que hace a la fracción III del artículo 1152, artículo 1154 y 1155 todos del código civil, se propone sean derogados, toda vez que como ya se mencionó -- no se puede dar cabida al hecho de que una persona se haga poseedor de un bien y después adquirir el dominio del mismo mediante el derecho de propiedad, a sabiendas de que no tiene justo derecho para hacerlo, y menos aún cuando esa posesión sea derivada de un delito, como es el caso del despojo en bienes inmuebles y el de robo en caso de bienes muebles, o por medio de la violencia para ir todavía más lejos.

Por lo tanto, es preocupación del que esto escribe, -- para que estos preceptos legales se derorquen y no se permita el abuso "legal" del derecho de propiedad.

Por lo que hace al artículo 1153 del citado ordena-  
miento legal, en donde se manifiesta que los bienes muebles  
se prescriben en tres años cuando son poseídos de buena fé-  
pacífica y continuamente, faltando la buena fé, se prescri-  
ben en cinco años, considero que no se debería tomar tan --  
a la ligera esa situación de la buena o la mala fé, ya que-  
imaginemos que un delincuente que sustrae una cosa que no--  
es de su propiedad por medio del robo, y pasado el tiempo -  
señalado por la ley, manifiesta que lo adquirió por compra-  
venta, o sea lo adquiere de buena fé, la autoridad no esta-  
rá en posibilidad de probar lo contrario, ya que la buena -  
o mala fé son situaciones subjetivas que se encuentran den-  
tro de cada persona, motivo por el cual la misma autoridad-  
buscará otros medios para llegar a la verdad histórica en -  
relación a esa supuesta compraventa de la cosa, por lo que-  
se propone cambiar el termino de buena fé por el de buena -  
intención, ya que esta es más fácil de establecer con he---  
chos y actitudes que el poseedor tenga para con el bien po-  
seído, como para tercero, siendo la fé solo un concepto sub  
jetivo, teologal o psicológico.

## CAPITULO 5. CONCLUSIONES.

1. La experiencia de nuestra propia historia, prueba -- que un pueblo no rompe a voluntad con sus tradicio-- nes y orígenes, y en relación a la propiedad, ésta, -- ha demostrado ampliamente su existencia, por los ser -- vicios prestados a la humanidad, teniendo presente -- que, tanto la propiedad individual y la ausencia és-- ta en los pueblos, es determinante para estimar su -- riqueza.
2. El hombre siempre tendrá en la mente la noción más -- clara de propiedad, ya que requiere de mados exter-- nos para su conservación y rigiendose por su inteli-- gencia siempre proveerá lo que más adelante le será -- necesario para su bienestar y el de su familia. Es-- decir tratará de aumentar el rendimiento de los bie-- nes económicos y estimularse con el uso que de ellos -- hace, con la idea de que la sociedad no podrá arre-- batárselos y rechazando que el estado en su afán de -- cumplir con su atribución de satisfacer el bien co-- mún, lesione o reprima el derecho de propiedad.
3. Un elemento característico de la propiedad, es preci -- samente el de perpetuidad, y es lo que determina que -- el derecho de propiedad deberá ser permanente e ince -- sante, que dura siempre y que no se extingue por el -- simple transcurso del tiempo. Dicho elemento, no ce -- sa respecto del propietario, más que por un acto de -- su propia voluntad de transmitirlo, ó en casos y con -- diciones específicamente establecidas por la ley.

4. Otro de los elementos que distingue a la propiedad de la posesión y de otros derechos reales, es la disposición de la cosa, independientemente de poder --- usar y gozar de la misma y el aprovechamiento ó uti-lidad inherentes que esta es susceptible de producir características que hacen a dicho derecho de propie-dad un "derecho real por excelencia".
5. Los elementos señalados resultan substancialmente -- afectados gracias al sobreproteccionismo que nues--- tras leyes dan al derecho de posesión, el cual es regulado como prescripción positiva.
6. La institución de la prescripción positiva no tan -- sólo permite que se afecte la disponibilidad del --- bien, también permite privar al propietario del dere-cho de propiedad.
7. La posesión derivada no es apta para adquirir el do- minio de la cosa, y la detentación es una de las for-mas de desmembramiento del derecho de propiedad, por lo tanto cuando un tercero ejerce el poder sobre la- cosa, con o sin el consentimiento de su legítimo pro-prietario como en los casos de arrendamiento, despojo o robo, la legislación vigente permite que el poder- que se ejerce sobre ese bien, pueda constituir un de-recho, y en tal virtud sea apta para prescribir posi-tivamente y adquirir el dominio sobre el mismo, aun- que provenga de un delito.
8. En la legislación actual se aprecia el empleo del -- termino concepto de dueño, el cual tan sólo encierra

el ánimo de apropiación, sin que exista título translativo de dominio sobre el bien que se encuentra en poder de persona diversa a su titular, por lo que se desprende que el poseedor derivado, detentador o tenedor, podrá cambiar libremente la causa generadora de la posesión, ya que tan solo se atenderá al aspecto psicológico del poseedor, lo que daría cabida a éste último para adjudicarse un bien mediante título válido, debiéndose cambiar el término de concepto -- de dueño por el de a título de dueño o propietario.

9. quien exhibe un título de propiedad debe también probar que el autor del mismo, tuvo derecho a otorgarlo en virtud del principio de que nadie puede transferir a otro más derechos de los que él mismo tiene.
10. La prescripción positiva ó usucapión afecta al derecho de propiedad, ya que en sí misma, implica una -- desposesión y un enriquecimiento indebido, y ni aún la usucapión viene a constituir como título de propiedad, una prueba fehaciente de un acto que habría sido translativo de dominio, si hubiera emanado del verdadero propietario.
11. Si por medio de la institución de la prescripción -- positiva ó usucapión se adquiere la propiedad, esto no implica que se haya adquirido ó encontrado su titular en posesión originaria, porque bien puede ser que quien se encuentre registrado como propietario y en contra de quien operó la usucapión ó prescripción positiva, haya adquirido la propiedad por cualquiera otra forma de adquisición.



12. Los códigos vigentes regulan el derecho de posesión sobre los conceptos de buena o mala fé, en base a -- presunciones y no sobre el derecho de propiedad, --- siendo esto equívoco, ya que la fé por su esencia, - no tiene nada que ver con la buena o mala intención- que una persona tenga al apropiarse de un bien.
  
13. Cuando una institución existe secularmente, ninguna- persona dotada de juicio imparcial, puede sustraerse a la convicción de que debe estar fundada en motivos imperiosos, y de hecho la necesidad de la protección posesoria no ha sido nunca puesta en duda. Sin embargo el derecho que condena el robo, reconoce y protege los frutos de la cosa robada obtenidos por el de-  
lincuente.
  
14. En fin, creemos que se debe retomar la postura de -- los códigos de 1870 y 1884, que protegían mejor el - derecho de propiedad, con plazos más amplios para -- prescribir, y pienso que se requiere un aumento mini mo de veinte años para que opere debidamente el transcurso del tiempo en el termino de la prescripción -- positiva.

## BIBLIOGRAFIA.

- Bonnacase Julien. "Elementos de Derecho Civil". Vol. XIII Traducción José María Cajica Jr. Editorial José María Cajica Jr. Edición 1945. Puebla, México.
- Carnelutti Francisco. "Sistema de Derecho Procesal Civil" Vol. I., Trad. Niceto Alcalá Zamora y Castillo y Santiago Sentís Melendo; Editorial Uteha; Edición 1944; Buenos Aires Argentina.
- De Ibarrola Antonio. "Cosas y Sucesiones"; Editorial Porrúa S.A.; 4a edición, 1977; México, D.F.
- D'ors Alvaro. "Elementos de derecho privado romano"., --- Editorial Gómez; primera edición, 1959; Pamplona, España.
- De Pina Rafael. "Elementos de Derecho Civil Mexicano"., - Bienes y Sucesiones; 5a edición, 1973; editorial Porrúa - S.A., Mexico, D.F.
- De Pina Rafael. "Diccionario de Derecho"., Editorial Porrúa S.A.; 9a edición, 1980; México, D.F.
- De Savigny Federico Carlos. "Tratado de la Posesión"; - - Derecho Romano; Versión española de Adolfo Posada; Editorial Reus; edición 1926; Madrid, España.
- Gutierrez y Gonzalez Ernesto. "El Patrimonio"; Editorial-Porrúa S.A.; 4a Edición 1993; México, D.F.

- Gutierrez y Gonzalez Ernesto. "Derecho de las obligaciones"; 5a edición 1981; Editorial Cajica, S.A.; Puebla, México.
- Magallón Ibarra Jorge Mario. "Instituciones de Derecho Civil".; Editorial Porrúa S.A., Primera edición; México - D.F.
- Wolff Martín. "Derecho de cosas".; Volumen I; trad. Blas-Perez Gonzalez y Jose Alquer; Editorial Bosch 1936; Barcelona, España.
- Pallares Eduardo. "Derecho Procesal Civil"; Editorial Porrúa, S.A.; 4a edición 1971; México, D.F.
- Planiol Marcel- Ripert George. "Tratado Elemental de derecho civil".; Volumen V; traducción José María Cajica Jr Editorial José María Cajica Jr.; 1945; Puebla, México.
- Rojina Villegas Rafael. "Derecho Civil". Editorial El Nacional., Órgano Oficial del Gobierno de México, D.F.
- Rocco Hugo. "Derecho procesal civil". Traducción Felipe de Jesus Tena; Editorial Porrúa, S.A; Edición 1939; - -- México, D.F.
- Saleilles Raymundo. "Elementos constitutivos de la posesión".; Versión española de Jose María Navarro.; Editorial Reus.; Edición 1909.; Madrid, España.
- Soto Alvarez Clemente. "Derecho y nociones de derecho civil".; Editorial Limusa.; 2a edición 1979.; México, D.F.

- Von Ihering Rodolfo. "Fundamento de la protección posesoria".; Versión española de Adolfo Posada; Editorial Reus. Edición 1926.; Madrid, España.
- De Ruggiero Roberto. "Instituciones de derecho civil".; - Trad. de la cuarta edición italiana; Tomo I.; Introd. y - parte General, Derechos de las Personas, Derechos Reales, y la Posesión; Editorial Reus.; edición 1945.; Madrid, -- España.
- Petit Eugene. "Tratado elemental de derecho romano".; Tra ducción de la novena edición francesa por José Fernández-Gonzalez.; Editorial Calleja.; Madrid, España.
- Código Civil para el Distrito Federal.; Editorial Porrúa-S.A.; 63a edición, 1994.; México, D.F.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal Editorial Porrúa, S.A.; 43a Edición 1994.; México, D.F.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. -- Editorial Trillas S.A.; 2a edición, 1933.; México, D.F.
- Diccionario Enciclopedico Salvat Universal.; Editorial -- Salvat Editores S.A.; Edición 1969.; Barcelona, España.