

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE

MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

“ANÁLISIS DEL JUICIO DE PRESCRIPCIÓN

POSITIVA EN EL DISTRITO FEDERAL”

LAURA VALDEZ SÁNCHEZ

ASESOR: LIC. SANTOS MARTÍNEZ GÓMEZ

SEMINARIO DE DERECHO PROCESAL



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a **DIOS** por la vida
y su inmenso amor

A mi **MAMÁ** por ser el pilar de mi vida, mi
ejemplo, mi guía, mi apoyo e inspiración.

Por haberme dado la vida, por su
comprensión, apoyo y amor incondicional.

Por creer en mi.

No hay palabras MA para expresarte todo el
amor y agradecimiento
que vive en mi ser para ti, **GRACIAS** por ser la
mejor mamá del mundo
TE QUIERO.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Por la inigualable formación que me ha
brindado, por inculcarme el espíritu de lucha y
progreso, así como de servicio a mi país, y en
el corazón el orgullo de ser PUMA.

**A LA FACULTAD DE DERECHO, Y A MIS
PROFESORES**, por todas sus enseñanzas no
solo a nivel académico, sino también por sus
enseñanzas de vida, gracias por formarme un
criterio jurídico de honestidad y ética
profesional.

A LA FAMILIA TAWIL AMKIE por inculcarme
tan sólidas bases de vida, por todo su amor e
inigualable forma de ser.

A LA FAMILIA BIESE DE LA LLATA por su
ejemplo de perseverancia y generosidad, por
todo su amor y su invaluable apoyo.

A MI FAMILIA, por creer en mí desde siempre,
por todo su amor y apoyo incondicional.

A MIS AMIGOS, por todo su cariño, gracias
por haberme brindado su ayuda
incondicional, y su maravillosa amistad.

LOS QUIERO

Introducción.....	I
-------------------	---

**CAPÍTULO PRIMERO
ANTECEDENTES DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN EN EL
DERECHO ROMANO.**

1.1	La usucapión en tres diferentes sistemas de gobierno en Roma.....	1
1.1.1	Ius Civile.....	1
1.1.2	Derecho Honorario.....	7
1.1.3	Derecho Justiniano.....	9
1.2	Bienes.....	13
1.3	Derechos reales.....	14
1.4	Posesión.....	37

**CAPÍTULO SEGUNDO
CONCEPTOS GENERALES RELACIONADOS CON LA PRESCRIPCIÓN
POSITIVA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL ACTUAL.**

2.1	Concepto de bienes.....	42
2.1.1	Bienes muebles.....	45
2.1.2	Bienes inmuebles.....	47
2.2	Derechos reales.....	50
2.3	Posesión	59
2.4	Prescripción.....	61
2.4.1	Prescripción positiva.....	62
2.4.2	Prescripción negativa.....	63

**CAPÍTULO TERCERO
REQUISITOS LEGALES PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN EL
CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

3.1	Posesión.....	66
3.1.1	Posesión Publica.	67
3.1.2	Posesión Pacífica.	69
3.1.3	Posesión a título de dueño.....	71
3.1.4	Posesión de buena fe.	74
3.1.5	Posesión de mala fe.	76
3.1.6	Posesión continua.....	79
3.2.	Tiempo señalado en ley para que se dé la prescripción positiva en bienes muebles e inmuebles.....	80
3.3	Casos en los que puede empezar a correr el tiempo para que se dé la prescripción positiva y la forma de contar dicho tiempo.....	83
3.4	Causa generadora de la posesión.....	84
3.5	Casos en los que se considera interrumpida la prescripción.	86
3.6	Casos en los que se da la suspensión de la prescripción.....	89

**CAPÍTULO CUARTO
PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN EL CÓDIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

4.1	Elementos de la acción.....	93
4.2	Fase postulatoria.....	95
4.3	Fase probatoria.....	108
4.4	Fase preconclusiva.....	116
4.5	Fase resolutive.....	121
4.6	Inscripción de sentencia en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.....	123

**CAPÍTULO QUINTO
PROPUESTA DE REFORMA AL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL
DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA.**

5.1	Regulación de la prescripción adquisitiva en el Código Civil para el Distrito Federal.....	129
5.2	Regulación de la prescripción adquisitiva en el Código Civil para el Estado de México.....	136
5.3	Propuesta de reforma al Código Civil para el Distrito Federal.....	141

CONCLUSIONES.....	145
-------------------	-----

BIBLIOGRAFÍA.....	150
-------------------	-----

INTRODUCCIÓN

El tema de la presente tesis es la prescripción positiva, esta figura tiene una gran importancia ya que algunos bienes se encuentran en posesión de personas y que no tienen una propiedad sobre estos, por lo que únicamente tienen una posesión, el que un bien se encuentre en esta situación jurídica, trae como consecuencia problemas no solo para el poseedor sino también para el propietario de dicho bien.

La figura de la prescripción positiva es una forma de adquisición de la propiedad de un bien, a través de un juicio ordinario civil en ejercicio de la acción de prescripción positiva y cumpliendo con todos los requisitos que se enmarcan en la ley, esto ante la autoridad de un juez de lo civil, por parte del poseedor de dicho bien, para obtener la propiedad del mismo.

Desde el punto de vista económico, el hecho de regularizar la propiedad de un bien incrementa el valor de este, no así cuando únicamente se tiene la posesión del mismo.

En la presente tesis se estudiara como se indicó anteriormente, la figura de la prescripción positiva, la cual se encuentra regulada en el Código Civil para el Distrito Federal, habiendo un breve comparativo de esta, con la figura de la Usucapión que se encuentra regulada en el Código Civil del Estado de México.

La presente tesis se divide en cinco capítulos; en el primer capítulo se estudiaran en concreto los antecedentes dentro del derecho romano de la prescripción positiva, en el derecho romano a la figura jurídica que en nuestro sistema jurídico se le conoce como prescripción positiva, se le denominaba usucapio, y esta se estudiara, en los tres diferentes sistemas de gobierno en Roma, como fueron en *Ius Civile*, en el cual esta figura únicamente estaba considerada para los ciudadanos romanos así como para cosas que estuvieran dentro de *suelo itálico*, y se le denominó *usucapio*; en el derecho honorario se

creó la figura de la Praescriptio Longi Temporis con la cual se dió protección jurídica a las cosas que estaban fuera del suelo italico, así como a los poseedores peregrinos, por último el derecho Justiniano se fusionaron ambas figuras al desaparecer la división que existía en roma entre fundos italicos y fundos provinciales, también el emperador Justiniano concedió la ciudadanía a todos los habitantes del imperio romano y de esta manera se constituyó la Usucapio, que es la base de la figura de la prescripción positiva que se encuentra regulada en nuestros códigos; así también se verán las formas en las que en el derecho romano se regulaban los bienes, los derechos reales y la posesión, los cuales son la base para que se estudie la prescripción positiva.

Se continúa con el estudio de los conceptos generales relacionados con la prescripción positiva; estos conceptos fueron tomados tanto de la doctrina como de la legislación actual, con respecto a los bienes, tanto muebles como inmuebles, así como de los derechos reales, de la posesión, y de la prescripción, tanto positiva como negativa, en este punto en especial se indica la razón por la cual es errónea la manera de clasificar a la prescripción como positiva y negativa.

También se insertan en la presente, los requisitos legales para la prescripción positiva en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, se estudia cada uno de los requisitos enmarcados en la ley, para que se pueda llevar a cabo el juicio ordinario civil con la acción de prescripción positiva, ante un juez de lo civil, como son que el bien debe de estar en posesión por parte del poseedor, de manera pública, pacífica, a título de dueño, de buena fé, y no de mala fé y en caso de que se dé ésta ultima, se indican las sanciones a que se sujeta el poseedor por haber tenido la posesión del bien con mala fe.

Así también no se olvido, que la posesión de un bien por parte del poseedor, debe de ser continua y para saber si se ha cumplido con la continuidad de la posesión, se indican los requisitos que se tienen regulados en la ley, para que una posesión se considere como tal.

Con respecto al tiempo que debe de correr para que la prescripción positiva se pueda dar, la ley regula el tiempo y los casos en los que puede comenzar a correr dicho tiempo, así como la manera en la que se debe de contar, y los casos en los que se considera interrumpida o suspendida la posesión sobre el bien por parte del poseedor.

Con respecto a la causa generadora de la posesión se aclarara el por qué no se toma como la causa que genera una posesión a un documento, sino al acto jurídico que se llevo a cabo para tomar la posesión de un bien, claro cuando este es de buena fe.

Siguiendo con la secuencia de la presente tesis, se anota el procedimiento que sigue el juicio ordinario civil, como lo conocemos en nuestros días y de esta forma se especifican los elementos con los que debe de contar el poseedor del bien para ejercitar la acción de prescripción positiva, en las diferentes fases del procedimiento, como son la fase postulatoria la cual se inicia con el escrito inicial de demanda por parte del poseedor en el cual se debe de demandar tanto al titular del bien como al director del Registro Publico de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal y de la contestación y en su caso la reconvención por parte del propietario del bien; la fase probatoria en la cual se da el ofrecimiento y desahogo de las pruebas tanto por parte del poseedor así como del propietario de bien; la fase preclusiva y por último la resolutive en la cual ambas partes esperan la sentencia dictada a su favor por el juez de lo civil; así como la forma de inscribir la sentencia en el Registro Publico de la Propiedad y del comercio del Distrito Federal.

En la última parte de esta tesis se plantea la reforma al Código Civil vigente, para el Distrito Federal, tomando como base la estructura que contiene el Código Civil del Estado de México para la figura jurídica de la usucapión.

CAPÍTULO PRIMERO

ANTECEDENTES DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN EN EL DERECHO ROMANO.

1.1 LA USUCAPIÓN EN TRES DIFERENTES SISTEMAS DE GOBIERNO EN ROMA.

En épocas primitivas, los pueblos eran nómadas, en virtud de ello no asignaban demasiada importancia a las tierras que ocupaban, ya que sólo se limitaban a obtener los beneficios que materialmente éstas les proporcionaban, pero al volverse sedentarios, la ocupación de la tierra se convirtió en una prioridad en sus vidas, por lo que dichas tierras eran defendidas por medio de la fuerza contra los ataques que otros pueblos realizaban para apoderarse de estas. En otros casos, para recuperar la propiedad que se había perdido, también se usaba la fuerza, todo ello originaba gran violencia física entre los pueblos, por lo que al paso del tiempo y dentro de la natural evolución de las civilizaciones se fueron creando normas que evitaron el uso de la fuerza y con ello surgieron conceptos muy importantes como son posesión y propiedad. Dentro de tal evolución uno de los pueblos que mejor entendió y aplicó estos conceptos fue el romano, que no solo definió con precisión que es la posesión o la propiedad, sino que inclusive creó dentro de su sistema jurídico la figura de la usucapión, la cual involucra a los dos conceptos antes mencionados. A continuación se estudiará la figura de la usucapión en los diferentes sistemas de gobierno en Roma.

1.1.1 IUS CIVILE.

El ius civile se ubica en la etapa de la historia que se conoce como “El Principado o Diarquía” y escriben los maestros Marta Morineau y Román Iglesias que, “Esta etapa histórica se inicia con el advenimiento de Augusto al poder y finaliza con la proclamación de Diocleciano como emperador; es decir, del año 27 a.C. al 284 de nuestra era. Durante este período el poder supremo

es compartido por el senado y el príncipe o emperador.”¹ Afirman los juristas Marta Morineau y Román Iglesias que “...con Augusto el imperio alcanza su máximo esplendor en todos los aspectos, pero, al mismo tiempo, se inicia su decadencia. En un principio, ésta no es notoria y mucho menos aceptada por los romanos; sin embargo, la declinación se refleja en la forma de vida del pueblo, así como en las medidas jurídicas que los gobernantes toman para controlarla. Jurídicamente será ésta la época clásica del derecho.”²

Así mismo los maestros Marta Morineau y Román Iglesias manifiestan que es en la época del derecho clásico, cuando Roma alcanzó su mayor expansión territorial, también se desarrolló bastante en cuestión de cultura ya que gozaba de extensos periodos de tranquilidad y estabilidad, y al par que la civilización y la cultura, el derecho romano tiene su mayor auge y grado de evolución en esta época, ya que con la experiencia y bases adquiridas por los juristas romanos durante los últimos años de la república, la ciencia jurídica se desarrolló con rapidez a través de la jurisprudencia.³

Así pues y con base en lo anteriormente escrito acerca del desenvolvimiento del derecho romano, en esta época se encuentra el nacimiento de la figura jurídica de la usucapio, la cual es una sabia institución jurídica, así pues para comenzar a estudiarla es importante en primer termino definirla, en ese sentido, los juristas Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdés apuntan: “La usucapio es una forma de adquirir la propiedad por la posesión continuada; no opera inmediatamente como las otras formas, sino que resulta a la larga y mediante ciertas condiciones. Usucapio est dominii adeptio per continuationem possessionis anni vel bienni-la prescripción es la consecución de la propiedad por una posesión continua de un año o dos, o como la definía Modestito: Usucapio est adiectio dominii per continuationem

¹ MORINEAU IDUARTE, Marta. e IGLESIAS GONZÁLEZ, Román. Derecho Romano, 4ª edición, Harla, México, 1998, p.17.

² Idem.

³ Cfr Ibidem, p .19.

temporis lege definiti- la usucapión es la adquisición de la propiedad al término exigido por la ley-.”⁴

Los juristas mencionados, señalan las condiciones que debían cumplirse para que operara la Usucapión en el *Ius Civile*, y estas eran, la justa causa, la buena fe y la continuación de la posesión:

La justa causa consistía en un hecho jurídico que por si mismo revelaba la intención de enajenar así como de adquirir, como por ejemplo la pro dote, pro Donato, pro legato, etc.

La buena fe era un error de hecho que consistía en que el comprador creía que el vendedor era el propietario de la cosa en venta o que al menos tenía la facultad de enajenarla, esta buena fe por parte del comprador de la cosa no se exigía desde el momento en el que se llevaba a cabo el acto jurídico que constituía la justa causa, sino únicamente al momento de entrar en posesión de la cosa, así también no era necesario que la buena fe persistiera durante el todo el tiempo de la posesión, para que se diera la usucapio, ya que la posesión exigida formaba un todo único, no así cuando la posesión de un acosa se adquiría a título gratuito ya que siendo de esta manera si se exigía la buena fe durante todo el tiempo que durase la posesión.

Continuación de la posesión, esto se refería a la necesidad de que la persona que quisiera usucapir poseyera *animus et corpore*, pero también podía hacerlo poseyendo *animus autem alieno*, esto era que esta persona tuviera el *animus* aunque una tercera persona tuviera la detectación de la cosa, así pues bastaba un año de posesión para usucapir los muebles y dos años para los inmuebles, debiendo ser continuada la posesión, y no se admitía interrupción alguna, pero nada impedía que la posesión la continuar interterco.⁵

⁴ BRAVO GONZALEZ, Agustín y BRAVO VALDÉS, Beatriz. Derecho Romano. 13ª edición, Pax, México, 1988, p.235.

⁵ Cfr. *Ibidem*, p.236.

Por su parte los juristas Marta Morineau y Román Iglesias nos indican que la usucapión debía de reunir cinco requisitos, los cuales eran Res Habilis, Titulus, Fides, Possessio y Tempus, estos se referían a:

Res habilis, esto se refería que la cosa que se quisiera usucapir debía de estar dentro del comercio "In Comerciun", ya que las cosas que se encontraban fuera del comercio no podían ser adquiridas por los particulares.

Titulus, este era de suma importancia ya que por medio del título se justificaba la posesión de una cosa, es decir la posesión de la misma se debía fundar en una justa causa es decir que la persona que poseyera la cosa la debía poseer como comprador, donatario, por medio de una dote, como legatario, por haber recibido un pago por medio de la cosa o por haber ocupado una cosa que se pensó se encontraba abandonada.

Fides, era la buena fe del poseedor cuando este creía tener derecho a la posesión de la cosa, únicamente el poseedor de buena fe se podía convertir en propietario de la cosa por medio de la usucapión, ya que en el derecho romano el ladrón, por presumirse la mala fe, no podía usucapir una cosa.

Possessio, o posesión debía ser de manera continua ya que la interrupción de la posesión hacía forzoso el comienzo de una nueva usucapión con todos y cada uno de sus requisitos

Tempus o tiempo necesario para que se pudiera llevara a cabo la usucapión, fue fijado en La Ley de las XII Tablas y este era de un año para las cosas muebles y de dos años para las cosas inmuebles.⁶

Por lo anterior se puede apuntar que, la usucapión en el Ius Civile, se utilizaba como un medio para adquirir la propiedad quiritaria de una cosa *mancipi* por medio de la posesión prolongada, la cual era de dos años para inmuebles y uno para muebles, con las condiciones determinadas por la ley,

⁶ Cfr, MORINEAU IDUARTE, Marta. e IGLESIAS GONZÁLEZ, Op.Cit, p.125-126.

solo surtía efectos entre ciudadanos romanos, valía respecto de cosas que estuvieran dentro del comercio, y en el caso de que se tratara de inmuebles deberían estar dentro de suelo Itálico.

Las condiciones requeridas para que se diera la usucapión eran que el bien estuviera dentro del comercio, una justa causa (justo título), buena fe en el poseedor, el transcurso del tiempo marcado por la ley, que era un año para muebles y dos años para inmuebles, y por último que la posesión se tuviera sin interrupción.

El jurista Sabino Ventura Silva señala que: “Cabe hacer notar que la usucapio no podía invocarse por un extranjero porque según la Ley Decenviral: *adversus hostem, aeterna auctoritas*:”contra el extranjero haya eterna sanción”.⁷

También apunta el jurista, que en el derecho antiguo se fijó, aparte del tiempo para la usucapión, las cosas que no se podían usucapir como: “...las cosas que no podían entrar en el patrimonio de los particulares, como las *divini iuris*, las cosas públicas, el hombre libre; los fundos provinciales, de los cuales no podían ser propietarios los particulares.

También estaba prohibido usucapir por disposición legal:

- a) Las cosas robadas, *res furtivae* (según la Ley Decenviral). La Ley Plautia de vi, del siglo I a. de C., extendió la prohibición a los muebles e inmuebles ocupados con violencia; renovándose bajo Augusto por una Ley Julia de vi;
- b) Las *res Mancipi* pertenecientes a una mujer en tutela de sus agnados, a menos que las hubiera entregado ella misma con la *auctoritas* de su tutor (Ley XII Tablas);

⁷ VENTURA SILVA, Sabino. Derecho Romano, 17ª edición, Porrúa, México, 2001, p.216.

- c) Los praedia rustica vel suburbana de los pupilos y de los menores de 25 años.”⁸

El maestro Sabino Ventura Silva manifiesta que existieron tres formas anormales o extraordinarias de Usucapio en el *Ius civile* en las cuales no se exigía la buena fe ni el justo título por parte del poseedor de la cosa, para poder prescribir, estas tres formas extraordinarias se agrupaban bajo la expresión general de usucapiones *ex causa lucrativa* y eran la *usucapio pro herede*, la *usureceptio ex fiducia* y la *usureceptio ex praediatura*:

La *usucapio pro herede*, ésta se daba cuando alguna persona se apoderaba de las cosas pertenecientes a una herencia en el lapso de tiempo que se comprendía entre el momento en el que el autor de la sucesión fallecía y el momento en el que el o los herederos aceptaban la herencia;

La *usureceptio ex fiducia*, ésta se daba cuando una cosa era mancipada por su dueño al darla en garantía de alguna obligación contraída por este, pero si por algún motivo la cosa dada en garantía volvía a la posesión de su inicial dueño, es decir que él volvía a tener el dominio de la cosa, al cumplir con el tiempo establecido que era de un año en posesión de una cosa, se daba la *usucapio*.

La *usureceptio ex praediatura*, ésta se concedía cuando el estado embarga un fundo a alguna persona, pero si ésta volvía a poseer dicho fundo por el tiempo establecido, que era el de dos años, readquiría la propiedad de éste.

Por ser formas extraordinarias de *usucapio* en el *Ius civile* ya no persistieron en el derecho justinianeo⁹

⁸ Ibidem. p. 218.

⁹ Cfr, Ibidem. p.218-219.

1.1.2 DERECHO HONORARIO.

El derecho honorario, lo encontramos en el período posclásico, que de acuerdo con Morineau es: “El periodo que conocemos con el nombre de Imperio Absoluto en el cual todos los poderes se concentran en manos del emperador, es una época de franca decadencia; abarca desde el inicio del reinado de Diocleciano en el año 284 hasta la caída de la ciudad de Roma, en 476, por lo que toca al Imperio Romano Occidental, y hasta 1453, fecha en que cae la ciudad de Constantinopla y termina así el imperio Romano de Oriente.”¹⁰

En esta época la legislación imperial creó una institución semejante a la usucapión pero que a diferencia de ésta, si era aplicable a los fundos provinciales, denominada la *praescriptio longi temporis*.

El maestro Sabino Ventura Silva, nos aclara que esta institución llenó la laguna jurídica que contenía la figura del la usucapio en el *Ius Civile*, ya que esta solo surtía efectos entre los ciudadanos romanos y no se aplicaba a los fundos provinciales, por lo que la *praescriptio longi temporis* fue un medio de defensa para el poseedor del fundo provincial, claro con la condición de que su posesión fuera muy larga (*longum tempus longa possessio*), y así le permitía rechazar la acción *in rem* que podía ejercitar en su contra el propietario del fundo.¹¹

Las aplicaciones que tenía esta figura jurídica eran, de acuerdo con lo que señala el maestro Ventura Silva:

- a) “Se creó para proteger a los poseedores de los fundos provinciales. Beneficiando al *civis* o peregrino, que había adquirido un fundo provincial a *non domino*;

¹⁰ MORINEAU IDUARTE, Marta. e IGLESIAS GONZÁLEZ, Román. Ob. Cit, p. 19.

¹¹ Cfr, VENTURA SILVA, Sabino. Ob. Cit, p. 219.

- b) Caracalla extendió la prescripción a las cosas muebles. Medida que benefició a los peregrinos que no tenían el commercium y no podían usucapir;
- c) Bajo Dioclesiano la prescripción se aplicó también a los fundos itálicos.¹²

Los requisitos que nos señala el jurista Sabino Ventura Silva para la figura jurídica de la praescriptio longi temporis eran:

1. Debía ser invocada por el que había poseído de buena fe y con causa justa.

2. El plazo debía ser de diez años entre presentes (cuando actor y demandado vivían en la misma ciudad) y veinte entre ausentes (cuando actor y demandado vivían en un municipio distinto).

3. Si la acción in rem se ejercitaba en contra del poseedor antes de que expirara el plazo, la litis contestatio le hacía perder el beneficio de la prescripción.¹³

Hablando de los efectos de esta figura jurídica, Sabino Ventura Silva, indica que, “No era, como la usucapión, un modo de adquirir la propiedad, sino una defensa dada al poseedor. De aquí resulta que el demandado no teniendo la acción in rem debía insertar la praescriptio en la fórmula, y si la omitía perdía el beneficio. Además, si el poseedor perdía la posesión de la cosa, carecía de acción real para recuperarla por no ser propietario quiritarario. Sin embargo, se modificó este criterio, y el poseedor que había prescripto terminó por obtener, aparte de la excepción, una acción in rem especial análoga a la reivindicatoria para reclamar el fundo, con lo cual esa institución se convirtió en un modo de adquirir, similar a la usucapio civil.”¹⁴

¹² Ibidem. p.220.

¹³ Cfr, Idem.

¹⁴ Idem.

En un principio, la praescriptio solo era un medio de defensa otorgado al poseedor de un terreno provincial para poder rechazar la acción del propietario, pero con el tiempo la *Praescriptio longi temporis* (*prescripción de largo tiempo*) se equiparó a la usucapión, ya que se exigían los mismos requisitos, con la diferencia del tiempo que se debía de tener el bien en posesión por parte del poseedor, ya que en esta figura se exigía que fuera de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, estos plazos eran los mismos para bienes muebles e inmuebles. El poseedor (demandado) debía insertar en la fórmula la praescriptio, ya que si la omitía perdía el beneficio que ésta le otorgaba, y si el poseedor perdía la posesión de la cosa carecía de una acción real para recuperarla.

La praescriptio longi temporis beneficiaba a todos los poseedores romanos o peregrinos, tenía dos de los requisitos que se contemplan para la prescripción positiva actual, como son: El que debía ser invocada de buena fé y con causa justa. Por otra parte, también tenía como requisitos que su duración estaba fijada sin distinción entre bienes muebles e inmuebles, diez años cuando el propietario vivía en la misma provincia que el poseedor y veinte años cuando el propietario vivía en una provincia diferente.

1.1.3 DERECHO JUSTINIANO.

De acuerdo con lo indicado por los juristas Marta Morineau y Román Iglesias, “En el año de 527 ascendió al trono el emperador Justiniano que reinaría hasta su muerte en 565.

Su obra como gobernante destaca tanto en el ámbito político-militar, como en el religioso y en el jurídico”¹⁵, en el ámbito jurídico, tuvo una gran labor legislativa la cual comenzó desde el momento en el que subió al trono, y gracias a la cual podemos estudiar el Derecho romano en la actualidad, ya que como señala el jurista José Ignacio Morales: “Durante los inicios del mandato de Justiniano, la confusión reinaba en Roma; la legislación y la jurisprudencia

¹⁵ MORINEAU IDUARTE, Marta, e IGLESIAS GONZÁLEZ, Román. Ob. Cit, p. 21.

estaban saturadas de constituciones imperiales que propiciaban la incertidumbre, la oscuridad y sobre todo la contradicción, todo ello tendía al desajuste de la administración legal, que hasta entonces había sido orgullo del pueblo romano...”.¹⁶

El maestro Eduardo Volterra apunta que: “En el Derecho justiniano la distinción entre fundos itálicos y fundos provinciales fué abolida, de igual modo que se abolió toda diferencia entre la propiedad quiritaria y otras formas de dominio sobre la cosa; la usucapio es ahora un medio de adquisición de la propiedad aplicable a todos los súbditos.”¹⁷

Dentro de la importante reforma de Justiniano a la legislación romana, nos indican los juristas Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdés se encuentro la concesión de la ciudadanía a todas la personas que vivieran en suelo romano es decir a todos los habitantes del imperio, también desaparecieron las distinciones existentes entre los fundos itálicos y los provinciales, así como entre las cosas mancipi y nec mancipi, por lo que la Praescriptio longi temporis dejo de tener utilidad por lo que el emperador Justiniano la fundió con la figura de la usucapio, por lo que la usucapio en el derecho justiniano requería del cumplimiento de los siguientes puntos; a) como en un principio se requiere la buena fe y la justa causa; b) se aplica tanto a cosas muebles como inmueble; c) los plazos a cumplir para poder usucapir consisten en tres años para los mueble y para los inmuebles el plazo era de diez años entre presentes y veinte entre ausentes; d) la usucapio transmitía la propiedad por lo que se dio al poseedor de la cosa un medio de defensa cuando se era demandado y una acción in rem cuando se era desposeído; e) y por ultimo y muy importante la litis contestatio no la interrumpía.¹⁸

Los requisitos para que se pudiera dar la adquisición de un bien por medio de la usucapión en esta época del derecho romano eran cinco y los

¹⁶ MORALES, José Ignacio. Derecho Romano, 3ª edición, Trillas, México, 1992, p. 92.

¹⁷ VOLTERRA, Eduardo. Instituciones de Derecho Privado Romano, Civitas, Madrid, 1991, p. 366.

¹⁸ BRAVO González, Agustín y BRAVO Valdés, Beatriz. Ob. Cit. p. 226.

enumera de tal manera el maestro Sabino Ventura Silva, que estos eran, res habilis, titulus, fides, possessio, y tempus:

Res Habilis, eran las cosas que estaban dentro del comercio, por tanto enajenables, ya que las cosas que estaban fuera de éste no se podían usucapir como por ejemplo, las cosas fiscales, los inmuebles que pertenecían a la iglesia, las cosas dotales, los pupilos y menores.

Titulus, al título o justa causa no se le dió un concepto general, únicamente se enumeraron las situaciones a las que se les consideraban como tales y se les anteponía a cada una, la preposición pro, por ejemplo; pro emtore, pro dote, pro donato, pro soluto, pro legato, pro derelicto, pro herede, indicando de esta manera que el poseedor de la cosa la tiene en su poder porque se la vendieron, por causa de una dote, se la regalaron etcétera, es decir, se sobreentendía que el poseedor de la cosa tenía una cierta relación con el antiguo poseedor de está ya que el mismo se la había cedido.

Fides, este era un requisito pero mas bien con carácter moral o psicológico, ya que consistía en que el poseedor de la cosa estaba convencido de que al tener la cosa en su poder, no transgredía o lesionaba ningún derecho de otra persona sobre la cosa, la buena fe sólo se exigía al momento de entrar en posesión de la cosa ya que la mala fe que se tuviera después para conservar la posesión de la misma, no dañaba posesión de la misma.

Possessio, la posesión no consistía únicamente en el hecho de tener la cosa físicamente en su poder por parte del poseedor, se requería que el tuviera el animus o intención de ser el propietario exclusivo de la cosa, para poder usar y disfrutar de ella.

Tempus, a diferencia de los plazos establecidos en el ius civile para la usucapio, en el derecho justiniano se establecieron los siguientes; tres años para cosas muebles, y para los inmuebles se establecieron diez años entre presentes es decir los que vivían en la misma provincia y veinte entre ausentes, estos eran los que vivían en provincias diferentes.

La posesión si podía ser interrumpida y podía ser de manera natural, es decir cuando se perdía contacto con la cosa objeto de la posesión civil es decir cuando el propietario de la cosa formulaba una protesta ante la autoridad pública en contra del poseedor de su bien.¹⁹

Como se puede observar en lo escrito acerca de la usucapión, en los tres diferentes sistemas de gobierno en Roma, se puede indicar que en el primero ius civile, la usucapión se utilizaba como un medio para adquirir la propiedad quirítaria de una cosa *mancipi* por medio de la posesión prolongada, con las condiciones determinadas por la ley, pero solo surtía efectos entre ciudadanos romanos, por lo que únicamente podía ser invocada por estos y no por extranjeros, valía respecto a cosas susceptibles de dominio, es decir que estuvieran dentro del comercio, y en el caso de que se tratara de inmuebles, deberían estar dentro de suelo itálico. Esto traía consigo un problema, que los mismos ciudadanos romanos cuando eran poseedores de fundos provinciales quedaban bajo una permanente amenaza de despojo, por lo que en la época del Derecho Honorario se creó la figura de la *praescriptio longi temporis*, la cual beneficiaba tanto a los poseedores romanos como a los peregrinos, esta institución no restringía ni suprimía la utilidad de la usucapión, ya que no transformaba la posesión en una propiedad civil, únicamente la protegía contra la acción del propietario, pero con el tiempo, la *praescriptio longi temporis* (*prescripción de largo tiempo*), se equiparó a la usucapión ya que se exigían los mismos requisitos, con la diferencia del tiempo que se debía de tener el bien en posesión por parte del poseedor. En el Derecho Justiniano todos los habitantes del imperio tenían la calidad de ciudadanos romanos y desapareció la distinción que había entre fundos itálicos y fundos provinciales por lo que el emperador Justiniano fusionó las figuras de la usucapión y de la *praescriptio longi temporis* por lo que en este derecho la usucapión requirió de la buena fe del poseedor, la justa causa se aplicaba tanto a cosas muebles como inmuebles, como un tiempo mínimo de posesión se tenía el de tres años para muebles y diez años para inmuebles entre presentes y veinte entre ausentes, por último esta figura era traslativa de propiedad.

¹⁹ VENTURA SILVA, Sabino. Ob. Cit, pp. 221-222.

1.2 BIENES.

En el derecho romano los bienes y las cosas eran entendidos como cuestiones similares, en este mismo sentido los juristas Marta Morineau y Román Iglesias nos dicen que se entiende por “cosa (res) o bien a todo objeto del mundo exterior que puede producir alguna utilidad al hombre.”²⁰

Las cosas o bienes en el derecho romano, se dividían en dos grupos, el primero de ellos en las cosas que estaban fuera del comercio llamadas *Res Extra Commercium* y las cosas que estaban dentro del comercio a las cuales se les nombraba *Res in commercium*, pero esta división de las cosas tenía a su vez otras subdivisiones:

Las cosas que se encontraban fuera del comercio, se dividían a su vez en *divini iuris* (derecho divino) y en derecho humano, dentro de las cosas *divini iuris*, que eran los bienes que pertenecían a los dioses, encontramos a la *res sacrae* (cosa sagrada), es decir las cosas consagradas a un culto; la *res religiosae* (cosa religiosa) las cuales eran las que estaban destinadas al culto doméstico; y la *res sactae* (cosa santa) como puertas y muros que protegían espacios que estaban bajo la protección de los dioses. Dentro del derecho humano se encontraban, la *res comunes*, mismas que no pertenecían a nadie en particular en consecuencia eran para todos, tales como el aire; la *res publicae* (cosas públicas), que pertenecían al pueblo romano considerándolo como un ente jurídico, como por ejemplo las carreteras; y la *res universitatis*, estas pertenecían a las personas colectivas y su uso era común, como los baños públicos.

Dentro de las *res in commercium* (cosas que se encontraban dentro del comercio) se encontraban: la *res Mancipi*, eran las cosas más valiosas para el pueblo romano como los terrenos en suelo itálico, las servidumbres, los animales etc.; *Res nec Mancipi*, las cuales eran las que no estaban consideradas por la *res Mancipi*, como las joyas, el dinero etc.; cosas muebles,

²⁰ MORINEAU IDUARTE, Marta, e IGLESIAS GONZÁLEZ, Ob. Cit. p. 112.

son las que se podían trasladar de un lugar a otro; cosas inmuebles, aquellas que no se podían mover como por ejemplo los terrenos; cosas corporales, aquellas que se percibían por medio de los sentidos; cosas incorpóreas, son las que no se podían percibir por medio de los sentidos, como un reconocimiento; cosas divisibles, las que por su naturaleza eran susceptibles de división sin detrimento de su valor; cosas indivisibles, las cuales no se podían dividir porque perdían su valor; cosas principales, por su naturaleza esta determinada por si misma y cumplen una función, como por ejemplo, una espada; cosas accesorias, su existencia estaba determinada por otra cosa de la cual dependían; cosas fungibles, las que se podían sustituir por otra cosa que perteneciera a su mismo genero, como el vino; cosas no fungibles, no podían ser sustituidas por otras; cosas consumibles, las que se terminaban en su primer uso; cosas no consumibles, las que se podían utilizar en repetidas ocasiones, ya que su desgaste era paulatino y casi imperceptible.

Como se puede observar, en el derecho romano existió una extensa pero muy precisa forma de regulación de los bienes, esta forma de regulación sirvió como modelo para la clasificación que existe en nuestra legislación acerca de los bienes.

1.3 DERECHOS REALES.

Los derechos reales "...son derechos patrimoniales que facultan a su titular a disfrutar de los bienes en que recaen, sin que intervenga otra persona."²¹

Los derechos reales facultaban al titular de un bien o de una cosa (*res*), a actuar sobre ella de forma directa, sin la necesidad de que intervenga otra persona, por lo que estos derechos son oponibles a cualquiera persona, es decir a un tercero, y estaban protegidos por las acciones reales.

²¹ VENTURA SILVA, Sabino. Ob. Cit. p.198.

Los derechos reales reconocidos en el derecho romano, y que fueron protegidos con acciones reales, son los que a continuación se mencionan:

- a. La propiedad
- b. La servidumbre
- c. La prenda y la hipoteca
- d. La superficie
- e. La enfiteusis

La protección por medio de las acciones reales de que gozaban cada una de estas figuras, no se les concedió en un mismo período histórico, las figuras de la propiedad y de la servidumbre fueron las primeras a las que se les concedió esta protección por ser éstas las más antiguas, las acciones con las que se les protegía en el *Ius civile* fueron la *Vindicatio* y las aplicaciones extensivas de ésta, las demás figuras a las que se les concedió por el pretor una acción para su protección fueron la prenda y la hipoteca, ya en la época tardía de Roma se les concedió protección, con la acción real análoga a la reivindicatio a las figuras de la superficie y la enfiteusis.

PROPIEDAD

El derecho de propiedad lo define el maestro Vincenzo Arangio como: “La propiedad es el señorío del hombre sobre la cosa, garantizado por el derecho objetivo mediante la exclusión de toda injerencia extraña; es el derecho en virtud del cual la voluntad del titular es decisiva respecto a la cosa en toda dirección (WINDSCHEID).”²²

Por su parte el Jurista Sabino Ventura señala como concepto de propiedad: “...la facultad que corresponde a una persona (el propietario) de obtener directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica que es

²² ARANGIO- RUIZ, Vincenzo. Instituciones de Derecho Romano, 10ª edición, Depalma, Argentina, 1986, p.199.

susceptible de proporcionar; o como el señorío del hombre sobre la cosa, garantizado por el derecho objetivo, contra toda injerencia extraña”²³

Es el derecho real por excelencia, esta figura aparece en primer término dentro de los derechos que pueden tener las personas sobre un bien o cosa (res) del cual tengan una plena disposición.

En las fuentes del derecho romano no se encuentra definida la propiedad y nos dice el maestro Sabino Ventura, que los diferentes comentaristas resumen el derecho de propiedad como ius utendi, ius fruendi, y ius abutendi;

El ius utendi era la facultad que tenía el propietario de ella, de servirse de ella y aprovechar todos los servicios que esta pudiera rendir aparte de sus frutos;

El ius fruendi era el derecho que tenía el propietario de la cosa de recoger todos los frutos que esta produjera y utilizarlos de la manera que más le conviniera;

El ius abutendi era el poder que tenía el propietario de la cosa de consumirla y, por extensión, disponer de ella de una manera definitiva (enajenándola).²⁴

Denominaciones técnicas para la propiedad

Como se indicó anteriormente, en las fuentes romanas no se daba una definición de la propiedad, pero sí se establecían tres importantes facultades de las que goza el propietario de un bien, como son las que señala en orden de antigüedad el maestro Sabino Ventura Silva y que se indican a continuación:

²³ VENTURA SILVA, Sabino. Ob.Cit, p.199.

²⁴ Cfr, Idem.

a) *“Mancipium* - de *manu capere* - indica una idea de aprehensión material, de efectiva aplicación de fuerza, ligada a vetustos modos de crear y defender la propiedad. En el Derecho clásico se habla: de *mancipio dare* y *mancipio accipere*, para referirse al traspaso o a la adquisición de una cosa en propiedad;

b) *Dominum* es el término por excelencia que implica una noción de señorío. Por eso *dominus*, aun en el lenguaje jurídico, no se aplicó exclusivamente al propietario, sino al titular de poderes o facultades de diversa índole -*dominus litis*-, etc.; de esa costumbre surgió el empleo del vocablo siguiente:

c) *Proprietas*, porque acostumbrándose a llamar *dominus usufructus* al usufructuario, se llamó en tal caso al propietario que no podía recoger los frutos *dominus proprietatis*. Generalizándose, *proprietas* fué el término predilecto empleado en los textos postclásicos, así como el *proprietarius* para designar al titular. ²⁵

La expresión se entendió de una manera rápida, no de adquisición o de traspaso de la cosa (res) de una manera general, sino de una adquisición o traspaso a través de la figura jurídica de la *mancipatio*.

Tipos de propiedad reconocidos por los romanos

Se pueden mencionar dos principales divisiones de la propiedad, una exclusiva del *ius civile* y otra del derecho honorario aunque con el tiempo el emperador Justiniano, unió estos dos derechos, por lo que desaparecieron estos tipos de propiedades y se dió lugar a las nuevas formas de propiedad.

La primera propiedad a la que se refiere el párrafo anterior reconocida por el *ius civile* fue la Propiedad Quiritaria, para que ésta se diera se debían reunir los siguientes requisitos:

²⁵ Ibidem. pp.199-200.

1º El titular de la cosa debía de ser ciudadano romano;

2º La cosa debía tener carácter romano, es decir que fuera mueble o que estuviera en suelo itálico;

3º Que la adquisición fuera adecuada a la condición *mancipi* o *nec Mancipi* de la cosa.

4º Que en los casos de transmisión de la cosa, la persona que transmitía debía tener el *dominium ex iure quiritium* de la cosa transmitida.

En ésta se veía un auténtico derecho de propiedad, para los romanos el propietario *dominus* era solamente el que reunía las anteriores características, y como propietario plenamente reconocido tenía una acción *in rem*, la *reivindicatio*, la cual podía ser utilizada cuando el propietario de la cosa era desposeído de esta por un tercero.

La segunda forma de propiedad fue la reconocida por el derecho honorario, y ésta se designó como Propiedad Bonitaria, esta propiedad se da cuando en la transmisión de una cosa (*res Mancipi*), las personas no siguen las solemnidades indicadas y exigidas en el *Ius Civile*, solo siguen la *traditio*. El término Bonitaria se deriva de *in bonis habere*, es decir tener la cosa entre sus bienes, y se considero que la persona que tuviera la posesión de una cosa (*res Mancipi*) adquirida por el transcurso del tiempo, y mediante la figura de la usucapión, se podía convertir en un propietario *quiritario*. Para la protección de esta figura el pretor otorgó al poseedor la excepción *rei venditae et traditae*, tenía la utilidad de rechazar la acción reivindicatoria del propietario cuando este la ejercitara después de haber vendido o transmitido la cosa al comprador. El pretor (*publicus*) también otorgó a la persona que adquiría una cosa (*res Mancipi*), la acción *Publiciana*, ésta era utilizada para recuperar la cosa de cualquier tercero detentador o poseedor.

También se contemplaron la propiedad provincial y la de los peregrinos, en la primera, aunque el particular no tenía dominio sobre los fundos

provinciales pertenecientes al Estado, éste le concedía el disfrute de hecho sobre estas tierras por el cual pagaba un tributo, para defender este tipo de propiedad existía la *reivindicatio utilis*. La propiedad de los peregrinos (quienes eran los súbditos del imperio que no tenían la condición de ciudadanos), fue protegida por el pretor peregrino y por el gobernador de provincia y aunque no era designada como propiedad por los juristas romanos, en esencia lo era y por esta razón tenía este tipo de protección.

Limitaciones del derecho de propiedad

El derecho de propiedad de acuerdo con lo indicado por el maestro Sabino Ventura también tenía determinadas limitaciones, las cuales eran:

a) Prohibición de sepultura y cremación de cadáveres en fincas situadas en la Urbe, ésta prohibición se dió por higiene en primer lugar, pero después se dieron también por motivos religiosos, esta limitación era aplicable a todas las personas sin distinción alguna.

b) Paso forzoso, era cuando el camino público se encontraba destruido y por tanto debía de dar paso a los transeúntes, también se debía de dar éste derecho cuando era el acceso a una sepultura.

c) El uso de las orillas de los ríos navegables, por necesidades de navegación.

d) El propietario de una finca debía de tolerar, que las ramas de los árboles del vecino estuvieran invadiendo su finca siempre y cuando estas tuvieran una altura de no menos de 15 pies, si esta era menor, tenían derecho a cortarlas, pero también debían de dejar que el vecino dueño de los árboles entrara a su finca cada tercer día para recoger los frutos de los árboles.

e) El dueño de una viga que estuviera en una construcción ajena no podía retirarla, no reivindicarla de esta, solo podía reclamar una

indemnización, esta regla se dio para la protección y conservación de las construcciones urbanas.

f) Excavaciones mineras, el dueño de un fundo también lo era de todo lo profundo que este fuera, de acuerdo con la concepción romana, pero debía de tolerar que otro excavará en su propiedad, siempre y cuando lo indemnizara con la décima parte de los minerales obtenidos en la excavación, y que pagara una décima al fisco.

g) Expropiación forzosa, esta se hacia por parte del Estado por causas de beneficio a la ciudadanía.²⁶

Extinción de la propiedad

El Jurista Eugene Petit apunta en su libro titulado Tratado Elemental de Derecho Romano que “La propiedad se extingue: 1. ° Cuando la cosa de que es objeto deja de existir, por estar materialmente destruída. Si esta destrucción no es completa, la propiedad subsiste sobre el resto (Celso, L.49,& 1,D., de rei vind., VI, I). 2.° Cuando la cosa deja de ser jurídicamente susceptible de propiedad privada; por ejemplo, un esclavo que haya sido manumitido; un terreno dedicado a sepulturas, haciéndolo después, locum religiosum. 3. ° Cuando se tiene en propiedad un animal salvaje o fiera, que recobra después su libertad (Gayo, L.3,& 2, D., de adq. rer. dom., XLI,1). Fuera de estas hipótesis, la propiedad es perpetua, en el sentido de que el tiempo no ejerce influencia en ella. La propiedad de una cosa puede pasar de una persona a otra, transmitiéndose, pero sin extinguirse.”²⁷

Por lo anterior se puede decir que la propiedad era considerada perpetua, se daba cuando la cosa objeto de la propiedad dejara de existir o por estar materialmente destruida, cuando la propiedad dejara de ser jurídicamente susceptible de propiedad privada, y por último cuando se tenía en propiedad a una animal salvaje que recobra su libertad.

²⁶ Cfr, VENTURA SILVA, Sabino. Ob. Cit, p. 202.

²⁷ PETIT Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano, 18^a edición, Porrúa, México, 2002, p.236.

Transmisión de la propiedad

El jurista Eugene Petit indica acerca de la transmisión de la propiedad *ad tempus*, que en el derecho romano que la propiedad de una cosa no se podía transmitir *ad tempus*, es decir transmitirla, de una manera temporal y por lo tanto revocable, por lo que la persona que cedía a otra la propiedad de una cosa no podía disponer que al termino de cierto tiempo o cuando se llevara a cabo la realización de una determinada condición, le fuera devuelta.

Cuando la persona que cedía la propiedad de la cosa a otra persona, realizara con esta ultima, un convenio con el fin de que en determinado tiempo regresara a su propiedad la cosa, la transmisión de la propiedad seria valida, pero al momento de cumplirse el plazo o realizarse la condición establecida en dicho convenio para que regresara a su poder la propiedad de la cosa, el convenio no podía ser cumplido, ya que el adquirente de la cosa quedaba como propietario de la misma, por lo que se revocaba la causa de su adquisición y para que la voluntad de las partes tuviera efecto, el antiguo propietario podía ejercitar una acción personal para que forzara al adquirente a transferirle nuevamente la propiedad de la cosa.²⁸

La transmisión de la propiedad en el derecho antiguo romano, no era permitida por un lapso de tiempo (*ad tempus*), Dada la perpetuidad con la que constaba el derecho de propiedad en Roma.

Modos de adquirir la propiedad

De acuerdo con el maestro Sabino Ventura, los intérpretes modernos clasifican a los modos de adquirir la propiedad en, originarios y en derivativos, “Los primeros consisten en una relación directa con la cosa; v. gr.: la adquisición de la propiedad de un animal salvaje por su cazador; los derivativos se constituyen mediante una relación jurídica entre el que adquiere el derecho

²⁸ Ibidem, p. 236-237.

y el propietario precedente de la cosa. En ellos la propiedad se adquiere, de ordinario, con las mismas características, facultades, cargas, etc., que presentaba para el dueño precedente, y con la voluntad de éste.”²⁹

Los modos originarios de adquirir la propiedad son de acuerdo con lo indicado por el Maestro Sabino Ventura:

Ocupación.- En Roma se entendía que era la posesión de una cosa que no tenía dueño (*res nullius*) este modo de adquirir la propiedad de una cosa era muy importante en épocas primitivas, las principales cosas que podían ser adquiridas por medio de la ocupación eran; Los animales salvajes, ya que nunca tuvieron dueño, las cosas abandonadas por su dueño, el botín sobre los bienes de los enemigos de Roma, las piedras preciosas, perlas, coral e incluso la isla del mar.

La accesión.- Esta se daba, cuando una cosa se unía de modo natural o artificialmente a otra, formando una sola cosa, se consideraban cuatro tipos de accesión para los bienes inmuebles, los cuales son: Alluvio (restos arrastrados por un río y depositados en otro lugar), Avulsio (la incorporación rápida de una porción de tierra arrastrada por la corriente de un río, a un predio), *Alveus derelictus* (cuando un río cambia de cauce por causas naturales), *insula in flumine nata* (la isla que emergía de un río público se repartía entre los dueños de los fondos ribereños, frente a ella); dos tipos de accesión de bienes muebles para inmuebles.

La especificación.- Esta se refería a un cambio que hacía una persona sobre una cosa de la cual no era dueño, y convierte a la cosa en un objeto con una función distinta a la que tenía por ejemplo: un trozo de mármol en una estatua.

La confusio.- Cuando dos líquidos de diferente propietario se mezclan, por lo que se da el derecho de copropiedad.

²⁹ VENTURA SILVA, Sabino. Ob. Cit, p. 205.

La adquisición del tesoro.- Cuando una persona encontraba dinero o un objeto enterrado, con un valor monetario.

La adquisición de frutos.- Cuando una persona distinta al dueño de la planta frutal, toma los frutos de esta, por lo que se convertía en dueño de estos.³⁰

Los modos derivativos de adquirir la propiedad son de acuerdo con lo señalado por el Maestro Sabino Ventura:

La *mancipatio*.- Por medio de esta se adquiría el dominio quiritalio, con las respectivas formalidades, las cuales eran: Que se llevara a cabo frente a cinco testigos, los cuales debían de ser ciudadanos romanos, púberes, y de otra sexta persona, la cual sostenía una balanza, la persona que iba a adquirir la propiedad golpeaba una de los platos de la balanza con una pieza de bronce, y al mismo tiempo pronunciaba la fórmula solemne afirmando que la cosa se hace suya con arreglo al derecho de los quirites.

In iure cessio.- Era una especie de abandono que hacía el propietario de una cosa al adquirente, es decir que era la transmisión de hecho, de una cosa frente al magistrado.

Traditio.-Es la entrega de la cosa a un tercero, pero con el ánimo de transferir la propiedad de la cosa, con una justa causa, también existía la denominada *traditio ficta*, esta la vez se dividía en *traditio simbólica* (solo se entregaba el objeto que simbolizaba la entrega, por ejemplo las llaves de una casa), *traditio longa manu* (solo se indicaba la distancia a la cual se encontraba el bien), *traditio brevi manu* (cuando se le daba la propiedad de un bien a una persona que ya tenía la cosa en su posesión, por ejemplo un arrendador) y por último el *constitutio possessorium* (esto era cuando la persona que transmitía

³⁰ Cfr, *Ibidem*.pp.206-210.

la propiedad, retenía la cosa aunque ya no como dueño sino como un poseedor de la cosa).

Adiudicatio.- Era cuando la división de una cosa se daba por medio de un juicio en el cual la decisión la tomaba el juez.

Usucapión.- Era la manera de adquirir la propiedad de una cosa por conservarla en su posesión por determinado tiempo y cumpliendo con los requisitos que se indicaban en la ley, la usucapión se introdujo en tres diferentes sistemas de gobierno en Roma, es decir en el *ius civile*, en el derecho honorario y en el derecho justiniano, los cuales ya fueron expuestos en el punto 1.1, de este mismo capítulo.

La *lex*.- Esto era cuando la propiedad de una cosa era otorgada a una persona por el efecto de la ley, por ejemplo por un legado.³¹

LA SERVIDUMBRE

La servidumbre apunta el jurista Eugene Petit es: "...una restricción a la propiedad de una parte, y de otra parte un derecho sobre la cosa de otro, un *jus in re aliena*. Se distinguen dos clases: 1. Las servidumbres personales, *servitutes personarum*, que están establecidas sobre una cosa mueble o inmueble en beneficio de una persona determinada, sin pasar a sus herederos, y 2. Las servidumbres reales o prediales, *servitutes rerum* o *praediorum*, que solo puede existir en provecho de un fundo de tierra sobre otro fundo; es un derecho unido a un fundo y que beneficia a los propietarios sucesivos de este fundo."³²

³¹ *Ibidem*.pp.211-223.

³² PETIT Eugene. Ob. Cit, p.277.

Las servidumbres reales o prediales eran, señala el Maestro Sabino Ventura, los: “Derecho reales que recaen, sobre un inmueble y que benefician a otro inmueble...”³³

Para las servidumbres existían principios generales, los cuales son apuntados por el maestro Sabino Ventura como:

Nulli res sua servit.- Esto quiere decir que el propietario de una cosa no podía tener una servidumbre sobre la misma;

Servitus in faciendo consistere nequit.- La servidumbre no radicaba en que el propietario del predio ejerciera una acción, más bien consistía en que dejara de hacer, o en tolerar;

Servitus servitutis esse non potest.- Es decir que no estaba permitido constituir una servidumbre sobre otra, solo se podía constituir una servidumbre sobre una cosa;

La servidumbre es indivisible.- Aunque los fundos se dividieran, la servidumbre no cambiaba.

Inalienabilidad.- No era posible enajenar una servidumbre por separado al fundo que la disfrutaba.

La servidumbre real o predial, señala el maestro Sabino Ventura; “...supone dos fundos vecinos con propietarios diferentes; uno, el dominante, tiene a su favor la servidumbre; otro, el sirviente, es el gravado.

³³ VENTURA SILVA, Sabino. Ob. Cit, p.237.

Las servidumbres prediales se dividen en rústicas y urbanas: *servitutes vel iura praediorum, rusticorumque urbanorum*. El criterio diferencial se suele poner en la naturaleza del fundo dominante, de modo que si éste es una finca rústica, la servidumbre es rústica; si es un edificio, la servidumbre es urbana.”³⁴

Este tipo de servidumbres suponen dos fundos vecinos ambos con diferente propietario, estas servidumbres se dividen en rústicas y urbanas, el que decidía el tipo de servidumbre, era el fundo dominante ya que la servidumbre iba a tener la misma naturaleza de éste. Las principales servidumbres rústicas apunta el maestro Sabino Ventura, eran:

a) De paso.- De esta, las principales eran; *Iter* (Era el poder atravesar por el fundo sirviente a pie, a caballo, o en litera); *Actus* (pasar por el fundo sirviente inclusive con carro); *vía* (este era el tipo de servidumbre de paso más amplio, ya que por esta podían transitar toda clase de vehículos).

b) *Servitus aquaeductos*.- Este era un derecho que se tenía para hacer pasar una corriente de agua por el fundo sirviente.

c) *Servitus aquae baustus*.- Esta era el poder sacar agua del fundo sirviente.

d) *Servitus pecoris ad aquam adpulsus et servitus pecoris pascendi*.- Esto es que se podía llevar a pastar y a tomar agua al ganado al fundo sirviente.

³⁴ Ibidem. p.238.

e) *Servitudes calcis coquendae, vel arenae fodiendae, vel cretae eximendae.*- Este facultaba para extraer del fundo que estuviera gravado, diferentes materiales como la cal, arena, etc.³⁵

Las principales servidumbres urbanas, señala el Maestro Sabino Ventura, eran:

a) *La servidumbre tigni immittendi.*- Era la facultad de poder penetrar la pared del vecino con vigas.

b) *La servidumbre oneris ferendi.*- Esto era que tenía derecho a apoyar una construcción en la columna o muro del fundo sirviente, y el dueño de este tenía la obligación de mantener en buen estado esta pared.

c) *La servidumbre stillicidii vel fluminis recipiendi.*- En este tipo de servidumbre se le obligaba al fundo sirviente a recibir las aguas fluviales de la casa del fundo vecino.

d) *La servidumbre altius non tollendi, ne luminibus officiatur.*- En este tipo de servidumbre, se tiene la prohibición de levantar una construcción en el fundo sirviente, cuando esta le estorbara al fundo dominante, al obstruir el paso de luz, o estorbar el panorama.³⁶

Con respecto a la constitución de la servidumbres, el jurista Eugene Petit manifiesta que: “El establecimiento de una servidumbre puede presentarse bajo dos aspectos: a) El propietario de un fundo puede ceder sobre este fundo, en provecho de un inmueble vecino, las ventajas formando una servidumbre predial; entonces hay constitución directa o *translatio servitutis*, y b) El

³⁵ Idem.

³⁶ Ibidem. p.239.

propietario de dos fundos puede enajenar uno, reservando sobre este fundo una servidumbre en provecho de aquel que la retiene para sí: entonces hay deductio o retentio servitutis.”³⁷

El jurista Eugene Petit también apunta que en el derecho de Justiniano se extinguieron algunas formas de constitución de las servidumbres como por ejemplo la mancipatio (servidumbres rurales), y la *in iure cesio* (Modo más común de constitución de servidumbres entre vivos), pero este derecho permitió las formas de constitución de las servidumbres que fueron prohibidas por el derecho pretorio, por lo que se podían establecer los diferentes tipos de servidumbres; 1. Por cuasitradicción (era un modo usual de constitución de las servidumbres entre vivos), 2. Por una reserva en la tradición de un fundo, 3. Por testamento, 4. Por adjudicatio, 5. Por prescripción.

Así como una servidumbre comenzaba, también podía llegar a su término, el doctor Guillermo López-Portillo, apunta en su libro titulado, Primer Curso de Derecho Romano, que las servidumbres reales se extinguían por:

“a.-Por pérdida de cualquiera de los fundos, dominante o sirviente y la de ambos;

b.-Por consolidación, si el propietario del sirviente adquiere por cualquier razón el dominante. Si la transmisión se anulara, la servidumbre renace;

c.- Renuncia por parte del propietario del fundo dominante; y

d.- Por prescripción extintiva, consecuencia del no uso por cierto tiempo, o por comportarse indebidamente el propietario del fundo doliente.

³⁷ PETIT, Eugene. Ob. Cit, p.282.

Con el derecho pretorio se creó la posibilidad de la servidumbre temporal que se extinguía al vencerse término o condición resolutoria.”³⁸

Las servidumbres reales o prediales tenían defensas en los siguientes casos, como lo señala el doctor Guillermo López-Portillo: “Si el propietario del fundo dominante causaba molestias tales como construcciones que impidieran o dificultaran el uso de las mismas, el titular podía intentar la actio confessoria, por la que buscaba el pago de los daños y perjuicios y la remoción de las obras molestas por el sirviente, así como el otorgamiento de caución de no molestar (non amplius turbando).

Si el propietario del fundo sirviente descuidaba su propiedad hasta poner en peligro el uso de la servidumbre, el titular podía pedir la cautio damni infecti. (daño causado) y, en ocasiones, podía recurrir al interdicto como ya se señaló, generalmente referido a la posesión de la servidumbre sin que se requiriera fundamento en derecho.”³⁹

Las **servidumbres personales** nos dice el doctor Guillermo López-Portillo que: “Se trata de derechos reales sobre cosa ajena, iura in Re Aliena,... entendiéndose por tales derecho de goce, oponibles a todos, que gravan o pesan sobre bienes de una persona en beneficio de otra, incorporados al concepto de servitus o servidumbres en la época bizantina. Afectaban fundamentalmente el derecho de propiedad dividiendo el uso o goce de la cosa de la nuda propiedad, así llamada por carecer de derechos y quedar convertida en mero tronco que, salvo el caso de la enfiteusis perpetua, podía reverdecer, según señala Margadant.”⁴⁰

³⁸ LÓPEZ-PORTILLO y VERNON, Guillermo y CRUZ JIMÉNEZ, María Aurora. Primer Curso de Derecho Romano, Anaya Editores, México, 1996, p.190.

³⁹ Ibidem, p. 190-191.

⁴⁰ Ibidem, p. 191.

Se pueden definir como los derechos reales de goce en beneficio de una persona, sobre las cosas o bienes que pertenecían a otra, estas servidumbres tenían la característica de ser temporales y se unían a la vida de la persona que la disfruta, por lo que también morían con ella, en un principio en el *Ius civile* solo se reconocieron el usufructo y el uso pero ya en el derecho de Justiniano se reconocieron como tales a la figura de la habitación así como a los servicios de una animal o de un esclavo.

Del usufructo, nos dicen los maestros Arias Ramos y Arias Bonet, que: "...Las fuentes nos dan una definición debida a PAULO: *usus fructus est ius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia*. Es, pues, un derecho real que concede el uso o tenencia y los frutos de una cosa ajena, dejando a salvo la sustancia de la misma..."⁴¹

Los citados maestros también mencionan que el límite máximo de la duración del usufructo es el de la vida del usufructuario, y cuando el usufructuario era una persona jurídica se fijó como límite cien años de usufructo, éste tratándose de personas físicas no formaba parte de la masa hereditaria es decir, no pasaba a los herederos, así como tampoco era transmisible entre vivos, pero si se podía ceder el ejercicio del usufructo aunque no el derecho de este.⁴²

El maestro Sabino Ventura Silva indica que el usufructuario tenía, tanto derechos como obligaciones, y entre sus derechos estaban los siguientes:

"1º *Ius Utendi*.- Derecho de retirar toda utilidad de la cosa y de sus accesorios fuera de los frutos: habitar una casa; emplear un esclavo en diferentes trabajos; si es un caballo, montándolo. El propietario no debe de impedir este uso.

⁴¹ ARIAS RAMOS J. y ARIAS BONET J.A. *Derecho Romano I*, 17ª edición, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1984, p. 293-294.

⁴² *Ibidem*, p. 294.

2° *Ius Fruendi*.- Derecho de percibir los frutos de la cosa, cualquiera que sean: naturales, industriales o civiles. Pero su derecho esta limitado a los frutos.⁴³

El Maestro Sabino Ventura también apunta que en el derecho civil, el usufructo no creaba ninguna unión entre el propietario del bien y el usufructuario de este, por lo que el usufructuario tenía las siguientes obligaciones; proporcionar la reparación cuando el deteriorara la cosa, y al terminar el usufructo contaba con la *reivindicatio* para dar por terminado el usufructo y que se devolviera la cosa, y en el derecho pretorio se comprometía a disfrutar la cosa como un buen pater familias y a la devolución de lo que quedara del bien al finalizar el usufructo. Y que contaba con la defensa en la *vindicatio usufructus*, la cual con el tiempo se denominó *actio confesoria*, esta era concedida al usufructuario, y al igual que las *servidumbres* el usufructo era protegido por el pretor mediante los *interdictos posesorios*.⁴⁴

La extinción del usufructo ocurría en los siguientes casos enumerados por el maestro Sabino Ventura:

1° Por la muerte del usufructuario.

2° Por la *capitis diminutio* del usufructuario.

3° Por no uso.- Cuando ni el usufructuario, ni un tercero en su nombre, realizaran los actos propios del usufructo por determinado tiempo, en el derecho clásico fue de 1 año para muebles y 2 para inmuebles y en el derecho justiniano fue de 10 años entre presentes y 20 entre ausentes.

4° Por la pérdida de la cosa sometida a usufructo.

5° Por renuncia del usufructuario en beneficio del propietario.

6° Por consolidación.- Cuando el usufructuario adquiría la propiedad de la cosa sometida a usufructo.

⁴³ VENTURA SILVA, Ob. Cit, p. 244.

⁴⁴ Cfr. *Ibidem*. p. 244-245.

7° Expiración del tiempo fijado.⁴⁵

El uso, con respecto a esta figura el maestro Sabino Ventura menciona lo siguiente: “No es otra cosa que el ius utendi, o sea el derecho de usar una cosa sin percibir sus frutos. El usuario puede usar la cosa, pero no arrendarla o ceder el ejercicio de su derecho porque este precio del alquiler sería un fruto civil. Por eso el usuario de un esclavo puede aprovecharse de sus servicios, pero si lo alquila, el precio vuelve al propietario...”

El uso siempre era legado y se consideraba indivisible; se establecía y se extinguía como el usufructo; el usuario tenía las mismas obligaciones que el usufructuario...”⁴⁶

Con respecto a la figura de la habitación, el maestro José Ignacio Morales, apunta en su libro titulado, Derecho Romano: “Es una servidumbre personal por medio de la cual se habita una casa ajena o se arrienda, siempre con respecto al destino de dicha casa. Se confunde con la servidumbre de uso y con la de usufructo; sin embargo, en los textos se encuentra bien aclarado que Justiniano le señaló atributos especiales al considerarle semejanzas con el usufructo, pero menos amplias, y un tanto más extensas en relación con el uso.

Así, la habitación es una servidumbre, un derecho real muy especial, sui géneris, pues el propietario no podía cederla gratuitamente, pero sí darla en arrendamiento; no se extinguía con el uso, ni por la capitis deminutio y se regía por las mismas disposiciones especificadas para el uso.”⁴⁷

⁴⁵ Ibidem, p. 246.

⁴⁶ Ibidem, p. 247.

⁴⁷ MORALES, José Ignacio. Ob. Cit, p. 229-230.

LA PRENDA Y LA HIPOTECA

En el derecho romano los medios para garantizar un crédito eran de manera personal, las fianzas, y de manera real, la prenda y la hipoteca, antes de las institutas de Justiniano, las figuras jurídicas de la prenda y la hipoteca se tomaban como una sola, no había distinción entre ellas.

El maestro José Ignacio Morales señala que: “Era un derecho real que se establecía sobre una cosa ajena con el fin de garantizar el pago de una deuda o una obligación.

En un principio se estableció una enajenación fiduciaria, pero posteriormente se creó la prenda sin desposeer al propietario y se llevaba a cabo al arrendar un inmueble rústico. Más tarde, se estableció la hipoteca que daba al acreedor hipotecario el derecho tanto a poseer el bien hipotecado al vencimiento del término, como de vender el bien para hacer el pago; si había varios acreedores, el primero tenía en sus manos la suerte de los demás, pero aquéllos podían librarse si pagaban al primero lo que se le debiera, a efecto de poder ejercitar sus derechos.”⁴⁸

EL maestro Sabino Ventura Silva apunta que la hipoteca se podía constituir por la voluntad de las partes, manifestándola en un pacto o en un acto mortis causa, es decir en un legado de fideicomiso; por la ley o por la autoridad judicial.⁴⁹

Así mismo señala que: “Cuando el acreedor no recibía el pago al vencimiento de la obligación, podía aprovecharse de la seguridad que le confiere la hipoteca. Si se considera la institución en su completo desarrollo, esa seguridad consistía en las ventajas siguientes:”⁵⁰

⁴⁸ Ibidem, p. 232.

⁴⁹ Cfr, VENTURA SILVA, Ob. Cit, p. 259.

⁵⁰ Ibidem, p. 260.

a) *Derecho de persecución* (en caso de que el deudor no le pagara esta acción se dirigía no solo a este sino también a la persona que tuviera en su poder la cosa);

b) *Derecho de venta* (si el acreedor hipotecario tenía la posesión de la cosa podía venderla) y

c) *Derecho de preferencia* (una vez que se vendiera la cosa, el acreedor hipotecario tenía preferencia frente a los demás acreedores para que se le pagara).⁵¹

Igualmente el maestro Sabino Ventura Silva enumera los casos en los que se extinguía esta figura, los cuales eran:

a) por el pago de la deuda garantizada;

b) por la pérdida de la cosa hipotecada;

c) por confusión (que el acreedor hipotecario se convirtiera en propietario de la cosa hipotecada);

d) por renuncia del acreedor (podía ser expresa o tácita);

e) por prescripción extintiva (cuando el acreedor no ejercía su acción pasados 40 años);

f) por la *praescriptio longi temporis* (cuando la cosa hipotecada pasaba a manos de un tercer adquirente, con justo título y buena fe, con relación al acreedor hipotecario y esta posesión duraba 10 años entre presentes y 20 entre ausentes).⁵²

⁵¹ Ibidem, p. 260-261.

⁵² Cfr. Ibidem, p. 264.

LA SUPERFICIE

La superficie como nos indica el maestro José Ignacio Morales era un derecho real enajenable y que se podía transmitir a los herederos, ya que se tenía el goce pleno y a un largo plazo de una parte o de toda la superficie de un inmueble ajeno, aunque en un principio este derecho no se consideró como real, sino como una concesión hecha por el Estado a los ciudadanos, para que estos construyeran sus viviendas en suelo público, ya que en esa época había escasez de estas, éste derecho que se concedía, consistía en otorgar un permiso a especuladores propietarios o a particulares ricos para que construyeran viviendas y después arrendarlas a otros particulares, a cambio estos tenían que pagar un canon anual al Estado (solarium).⁵³

Nuevamente, el maestro José Ignacio Morales enumera los derechos y acciones que producía la figura de la superficie, y dice: "Como derechos, la superficie permitía el disfrute del edificio por parte de superficiario; la transmisión de su derecho a sus herederos testamentarios o legítimos; el derecho a transmitirlo como legado; enajenar o hipotecar al edificio; ejercitar las acciones utilis reivindicatio, negatio, consessoria, in rem actio y la publiciana, para la protección posesoria de su derecho; tener los interdictos recuperatorios y el interdictum de superficiebus. Como obligaciones, el superficiario debía pagar los impuestos y el solarium.

El concedente tenía las acciones personales correspondientes, las inherentes al dominio y la acción reivindicatio.

La superficie se podía constituir por contrato, donación, legado, por disposición del juez y por usucapión...⁵⁴

La superficie, indica el Maestro Sabino Ventura Silva, se extinguía por la destrucción total del predio; porque éste se transformara en una cosa fuera del

⁵³ Cfr. MORALES, José Ignacio. Ob. Cit, p. 231-232.

⁵⁴ Idem

comercio; por confusión o por cumplirse el plazo o condición concluyente.⁵⁵

LA ENFITEUSIS

Con respecto a esta figura, el Maestro Sabino Ventura Silva anota que la enfiteusis era la concesión de tierras que se hacía por parte de entes públicos o sagrados, a los particulares, esta concesión podía ser a perpetuidad o por un largo plazo, con la condición de que los particulares pagaran un canno; los objetos de estas concesiones hechas a los particulares eran las tierras ocultas o que se encontraban deficientemente cultivadas, y que el concesionario se comprometía a trabajar.⁵⁶

De la historia de la enfiteusis el jurista Eugéne Petit, apunta que: “En el bajo imperio, y probablemente desde el siglo III, los emperadores tomaron por costumbre alquilar sus tierras incultas a perpetuidad o a un largo término, con la obligación por el colono de cultivarlas y plantarlas, de donde le viene el nombre de agri emphyteuticarii. A medida que las invasiones de los bárbaros y la creciente miseria hacían casi imposible el cultivo del terreno, las tierras situadas en las provincias lejanas quedaban casi siempre sin cultivo. También esta práctica fué seguida por los grandes propietarios. Se extendió el régimen de los agri vectigales, y el colono llamado enfiteuta fue investido de un derecho real, el derecho de enfiteusis. Bajo Justiniano, ya no se distinguen las instituciones. Las expresiones ager vectigalis y emphyteuticarius son sinónimas.”⁵⁷

Respecto a la extinción del contrato de enfiteusis, el maestro Sabino Ventura Silva, menciona las siguientes causas: por la destrucción total del fundo, por la transformación de este en una cosa fuera del comercio, por que se diera la situación de la confusión, por el incumplimiento de las obligaciones en el caso de la enajenación y por ultimo si se daba la situación de la falta de

⁵⁵ Cfr, VENTURA SILVA, Ob. Cit, p. 255.

⁵⁶ Cfr, Ibidem. p. 253.

⁵⁷ PETIT Eugéne, Ob. Cit, p. 296.

pago del *cannon* (renta convenida) o de los impuestos del fundo por tres años y en el caso de que fuera un fundo propiedad de la iglesia eran solo dos años.⁵⁸

1.4 POSESIÓN.

La figura de la posesión esta vinculada muy estrechamente con la prescripción positiva o Usucapión, ya que la posesión es el medio para llegar a la propiedad.

Etimológicamente la palabra posesión proviene del latín "*possessio*, que deriva del verbo *possidere*, que a su vez se compone de *sedere* y del prefijo *pos* o *possee* que equivale a poder (como facultad de sentarse o de fijarse en un lugar determinado). Es pues un poder de hecho que se ejercita sobre las cosas de la naturaleza exterior..."⁵⁹

La posesión se consideraba un hecho, es decir que la persona tuviera en su poder físicamente un bien del cual dispusiera como si fuera el propietario, el maestro Sabino Ventura Silva apunta en su libro titulado Derecho Romano, que en el derecho romano se distinguieron tres tipos de posesión:

- a) *Possessio naturalis*.- Este consistía en la mera retención de la cosa sin que la persona tuviera el *animus possendi*, esta forma de posesión no contaba con ningún medio de protección;

- b) *Possessio civilis*.- Esta era la posesión que estaba basada en una causa justa y estaba protegida por interdicto y una característica muy especial es que se podía convertir en propiedad.

⁵⁸ Cfr. VENTURA SILVA, Ob. Cit, p. 257.

⁵⁹ MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil, Tomo IV, (Derechos reales), Porrúa, México, 1990, p.106.

c) *Possessio ad interdicta*.- Este tipo de posesión se caracterizaba por que el poseedor además de tener la cosa también tenía el animo de poseerla (*animus possidendi*) también tenía una protección por medio de interdictos.⁶⁰

Nuevamente el maestro Sabino Ventura Silva indica que la posesión también contaba con dos diferentes elementos, los cuales eran esenciales para su existencia, uno de ellos era el elemento material el cual se puede decir que era el tener la cosa físicamente (*corpus*), y el otro elemento era el espiritual (*animus*), es decir la intención de tener y utilizar la cosa como si fuera su dueño, y en Roma se consideraba que todos aquellos que reunieran los dos elementos poseían en realidad como un propietario bonitario o quiritario.⁶¹

Las cosas que se consideraban susceptibles de posesión eran las corpóreas, las cuales eran igualmente susceptibles de propiedad.

El maestro José Ignacio Morales considera que la posesión tenía en el derecho romano efectos importantes, los cuales eran:

“Primero. Estaba protegida por la ley mediante vías o medios especiales denominados Interdictos posesorios.

Segundo. Servía de base para determinar los modos de adquirir el dominio quiritario, a saber: la *ocupatio*, la *traditio* y la *usucapio*.

Tercero. El poseedor era siempre el demandado en todo juicio de reivindicación y, en términos procesales absolutos, se hallaba libre de la carga de la prueba.

⁶⁰ Cfr, VENTURA SILVA, Ob. Cit, p. 230.

⁶¹ Cfr, *Ibidem*, p. 231.

Cuarto. Le correspondían los frutos percibidos y aun los separados cuando era poseedor de buena fe.”⁶²

Los Interdictos que se enfocaban a la defensa de la posesión eran de dos tipos, apunta el maestro Sabino Ventura Silva, los cuales eran:

1.- Interdicta retinendae possessionis.- Su fin era el de tener el reconocimiento de la posesión en caso que el poseedor sufriera alguna molestia por extraños, dentro de este tipo de interdicto los que mas se destacaban eran: *el interdictum uti possidetis* (para la posesión de bienes inmuebles) y *el interdictum utrubi* (se utilizaba para defender la posesión de cosas muebles).

2.- Interdicta recuperandae possessionis.- Este interdicto se utilizaba para recuperar la posesión de la cosa de la cual se le había despojado, en la época clásica del derecho romano el pretor concedió dos interdictos, los cuales fueron; *de vi* y *de vi armata* con estos interdictos se permitía que aquel que hubiera despojado de la cosa al que lo poseía, podía ser en caso de que el bien fuera un inmueble, ser lanzado de este con violencia. Estos dos interdictos se fusionaron en la época de Justiniano y queda como *unde vi*.⁶³

El maestro Sabino Ventura Silva señala que la pérdida de la posesión “Ocurría cuando faltaba uno de los elementos de que se componía, o los dos al mismo tiempo...

1º Por la pérdida del animus, v gr.: si el poseedor de una casa la vende y se queda a título de inquilino, ya no posee y sólo será instrumento de la posesión de otro.

⁶² MORALES, José Ignacio. Ob. Cit, p. 218.

⁶³ VENTURA SILVA, Ob. Cit, p. 234.

2° Por la pérdida del corpus, como en el caso de que al titular de una joya, le fuere arrebatada por violencia o clandestinamente.

3° Por la pérdida de ambos elementos, ánimo et corpore, v.gr.: si arrojó deliberadamente al mar un objeto de mi propiedad del que deseo desprenderme.

Si se trataba de un fundo se admitía que la posesión se retenía animo solo, aun cuando algún tercero lo ocupara durante su ausencia y sin su conocimiento. Esta solución la dio Próculo en el siglo I de C.

Sólo se perdía la posesión si al ser informado el poseedor de la invasión del fundo no expulsaba al ocupante. Pero mientras no sea enterado continúa poseyendo.”⁶⁴

El derecho real era aquel que concedía al que lo detentaba el poder ejercer sobre una cosa, un uso, goce, disfrute y en algunas ocasiones la enajenación de la misma, en el derecho romano, eran estos derechos reales los que facultaban a su titular a disfrutar de los bienes sobre los que recaían, es decir podían actuar sobre la cosa de una forma directa sin tener necesidad de la intervención de ninguna otra persona, siempre y cuando las personas que poseían estos derechos cumplieran con las condiciones establecidas para no ser despojados de estos sobre la cosa, eran oponibles a cualquiera persona y los derechos reales reconocidos en el derecho romano fueron: la propiedad, en la cual el propietario de la cosa tenía el derecho de utilizarla , de recoger los frutos y de disponer de ella, es decir de extinguirla o de enajenarla; por lo que se refiere a la servidumbre era la el derecho real que recae sobre un bien y que al mismo tiempo benefician a otro bien que se esta sirviendo del primero y la servidumbre consistía en dejar hacer o en tolerar; por lo que se refiere a la prenda, era el derecho real que ese establecía sobre una cosa con el fin de

⁶⁴ Idem, p. 233-234.

garantizar el pago de una deuda, y se llevaba a cabo al arrendar un inmueble rustico sin desposeer al propietario, a diferencia de la hipoteca en la cual si al momento del pago el deudor no pagaba entonces se podía vender el bien hipotecado para que el acreedor cobrara lo que el deudor le debía, es decir se le despojaba de la cosa, en el caso de la superficie esta era el disfrute de un bien en este caso de una vivienda, y tenia derechos hereditarios, por último la enfiteusis la cual era la concesión que se hacia por parte de entes públicos o sagrados a un particular de tierra que no estaba siendo explotadas para que este las trabajara y la hiciese producir.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONCEPTOS GENERALES RELACIONADOS CON LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL ACTUAL.

2.1 CONCEPTO DE BIENES.

“Desde el punto de vista estrictamente gramatical, el vocablo bien significa, aquello que es bueno según la moral; denota, asimismo, utilidad, provecho, conveniencia; cosa buena, favorable o conveniente, o es el conjunto de dinero, fincas, inmuebles, valores mobiliarios, maquinaria, etc., que posee una persona, institución o empresa.”¹

“Bien es la cosa material o inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial.”²

En el Código Civil para el Distrito Federal se utilizan las palabras, cosa y bien como sinónimo, pero esta apreciación no es conveniente ya que son distintas las consideraciones que se tienen de cada uno de estos términos, como señala el maestro De Pina, “Esta distinción puede fundarse en la consideración de que la cosa es un elemento u objeto material situado fuera de toda idea de apropiación, en tanto que el bien es un objeto material susceptible, en principio, de apropiación, actual o virtual.”³

Si consideramos que la cosa se encuentra situada fuera de la idea de apropiación, en el momento en que ésta se convierte en materia de una

¹ Código Civil para el Distrito Federal, comentarios, legislación, doctrina y jurisprudencia, 2ª edición, del Art.747 a 1280, Porrúa, México, 1999, p.1.

² DE PINA, Rafael, DE PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho, 27ª edición, Porrúa, México, 1999, p.126.

³ DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano, Vol. III, 15ª edición, Porrúa, México, 1998, p. 25.

calificación jurídica que sería de propiedad, entonces la cosa obtendría la calidad de bien.

El concepto jurídico de la palabra bien no se consigna en el Código Civil para el Distrito Federal, pero sí es definido por diferentes autores de textos jurídicos entre los que se encuentra el Maestro Ernesto Gutiérrez y González, que proporciona la siguiente definición: “Cosa es toda realidad corpórea o incorpórea interior o exterior al ser humano, susceptible de entrar en una relación de derecho a modo de objeto o materia de la misma, que le sea útil, tenga individualidad propia o sea sometible a un titular.”⁴

En esta definición el citado autor dice que “cosa es toda realidad corpórea e incorpórea”, lo cual constituye una evolución del concepto jurídico de cosa, porque en el derecho romano únicamente se consideraba como cosa a lo perceptible por los sentidos, pero actualmente también se considera como cosa a lo intangible, como por ejemplo los derechos de autor; el maestro también menciona, que puede ser interior o exterior al ser humano y que es susceptible de entrar en una relación de derecho, esto último como objeto o materia de esta relación, y por lo tanto cuando una cosa entra a una relación de derecho pasa al status de bien porque formará parte del patrimonio de una persona. Por último, menciona que la cosa debe ser útil, tener individualidad y ser sometible a un titular, es decir, que se puedan satisfacer determinadas necesidades con dicho bien, ya sean de tipo económico o moral, y al ser susceptible de formar parte del patrimonio de una persona, debe de estar regida por las normas jurídicas correspondientes.

El maestro Rafael Rojina Villegas proporciona otra definición de bien: “Desde un punto de vista jurídico, la ley entiende por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación.”⁵

⁴ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. El Patrimonio, 4ª edición, Porrúa, México, 2002, p. 68.

⁵ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo II (Bienes, Derechos Reales y posesión), 7ª edición, Porrúa, México, 2001, p. 67.

Como se puede apreciar, coinciden las definiciones de bien que proporciona el maestro Rafael De Pina y la de cosa del maestro Ernesto Gutiérrez y González, mencionadas anteriormente, ya que se debe de tomar en cuenta que la palabra bien comprende no únicamente a las cosas apropiadas, sino también a las que pueden ser objeto de apropiación y a los objetos que pueden prestar una utilidad, observando si dicha utilidad se encuentra unida a un objeto de la naturaleza o al acto de una persona, se puede denominar cosa o servicio respectivamente.

El concepto jurídico de la palabra bien como se puntualiza anteriormente, no se señala en el Código Civil para el Distrito Federal, de hecho en el mencionado Código, únicamente se enlistan las cosas que pueden ser objeto de apropiación en el libro segundo del mismo ordenamiento.

Los bienes se clasifican de acuerdo con el Código Civil para el Distrito Federal en:

- *Bienes muebles e inmuebles*: Esta es la primera clasificación que encontramos de los bienes tanto en la doctrina como en la legislación, por lo que se puede deducir que es la mas importante, si esta clasificación se diera únicamente por la naturaleza del bien, solo serían muebles los que fueran susceptibles de traslado de un lugar a otro ya fuera por si mismos o por una fuerza exterior y los inmuebles serían aquellos que no se pudieran trasladar de un lugar a otro, por el hecho de estar fijos, pero esta característica no es la única, ya que se admiten clasificaciones de los bienes aún en contra de su naturaleza, ya sea por disposición de ley o tomando en cuenta el destino o afectación de las cosas, esta última solo indicada en la doctrina, la regulación de los bienes muebles se encuentra del artículo 752 al 763 del Código Civil para el Distrito Federal, y los bienes inmuebles se encuentran regulados en los artículos 750 y 751 del mismo Código.

- *Bienes considerados según las personas a quien pertenecen:* Son los bienes que pueden estar en el dominio del poder público o se pueden encontrar en el régimen de propiedad privada, la regulación de estos bienes se encuentra en el Código Civil para el Distrito Federal, del artículo 764 al 773.
- *Bienes Mostrencos:* De acuerdo con el artículo 774 del Código Civil para el Distrito Federal, “Son bienes mostrencos los muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore.” La regulación de dichos bienes se encuentra dentro del Código Civil para el Distrito Federal en los artículos 774 al 783. La designación de mostrenco proviene del hecho que los bienes encontrados, debían ser pregonados o mostrados para que su dueño pudiera reclamarlos y recuperarlos.⁶
- *Bienes Vacantes:* De acuerdo al artículo 785 del Código Civil para el Distrito Federal “Son bienes vacantes los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido.” La regulación de estos bienes se encuentra dentro del Código Civil para el Distrito Federal del artículo 785 al 789.

2.1.1 BIENES MUEBLES.

Los bienes muebles no cuentan con una definición en el Código Civil para el Distrito Federal, únicamente señala dos razones por las cuales un bien se puede considerar como mueble.

De acuerdo con el artículo 752 del Código Civil para el Distrito Federal “Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de ley.”

⁶ Enciclopedia Jurídica OMEBA, Tomo II, Editorial Bibliográfica Omeba, Buenos Aires, Argentina, 1969, p. 274.

Así, el artículo 753 del Código Civil para el Distrito Federal define a los bienes muebles por su naturaleza como; "...los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior."

En el mismo código en su artículo 754, se indican cuales son los bienes muebles considerados de esta manera por disposición de ley: "Son bienes muebles por determinación de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal."

En la doctrina se acepta una tercera razón por la cual un bien puede ser clasificado como mueble, y esta es por anticipación.

Existen bienes que siendo muebles por naturaleza se vuelven inmuebles por destino y esto lo explica muy claramente el Profesor Rafael Rojina Villegas al señalar que: "Son inmuebles por destino aquellos muebles por su naturaleza pertenecientes al dueño de un inmueble, que por ser accesorios del mismo y necesarios para su uso y explotación, la ley los ha reputado inmuebles. Este es uno de los grupos más importantes, que no obedece ya a la naturaleza de las cosas, pues la ley toma en cuenta sólo su carácter accesorio y necesario para la explotación."⁷

Por lo anterior, se puede decir que los inmuebles por destino se tratan de una ficción, ya que por disposición de la ley se les da una fijeza que en realidad no tienen. Por otra parte existen otros bienes que están predestinados a ser separados de un bien inmueble, es decir que en el futuro van a adquirir la categoría de muebles aunque en un momento determinado sean considerados como inmuebles por formar parte o estar adheridos a un bien inmueble o a la tierra, por ejemplo los frutos de un árbol, los cuales al madurar y ser separados

⁷ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Ob.Cit, p. 72.

del árbol se encontrarán en el régimen jurídico de los bienes muebles aunque en un principio fuesen considerados como bienes inmuebles.

2.1.2 BIENES INMUEBLES.

Al igual que en el caso de los bienes muebles, en el Código Civil para el Distrito Federal no se cuenta con una definición clara y concisa de lo que son los bienes inmuebles. En el artículo 750 del mencionado ordenamiento se cuenta con una lista, en la cual se enumeran los bienes que se consideran como inmuebles de la siguiente manera: “Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;

- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
- XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- XII. Los derechos reales sobre inmuebles;
- XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.”

El régimen jurídico en el que se encuentran los bienes inmuebles es especial, ya que toma como una ventaja la inmovilización del bien, de igual modo existe un Registro Público de la Propiedad, el cual exige una serie de requisitos para inscribir los bienes en dicho registro, pero al mismo tiempo otorga garantías sobre el bien ya que éste es identificado por un folio, en el cual se contiene toda la historia registral del bien inmueble y esto da certeza y seguridad jurídica a quien lo consulta o quien pretende adquirirlo.

También la naturaleza del bien da la pauta para fijar la competencia judicial a la que estará sometido.

En caso de que haya una controversia internacional en relación a un bien inmueble se aplica el siguiente principio internacional: la ley del lugar en el que se encuentra el bien inmueble es la que rige la competencia del juzgador.

Los bienes inmuebles por su naturaleza al contrario de los muebles, no se pueden trasladar o desplazar de un lugar a otro dentro del espacio, ya que en su mayoría se encuentran adheridos al suelo.

Asimismo los menores emancipados no tienen la capacidad para enajenar bienes inmuebles, así como tampoco para constituir derechos reales sobre estos.

Como ya se indicó anteriormente, los bienes muebles no se clasifican únicamente por su naturaleza, existen otros dos criterios por los cuales se clasifican estos bienes, que son los siguientes:

- a) Inmuebles por naturaleza.- Son aquellos que por el hecho de estar fijos al suelo ya sea de manera natural (sin que intervenga el ser humano como por ejemplo los árboles) o artificial (esto es que la adhesión del bien al suelo, se da por la intervención directa del ser humano, por ejemplo un edificio), no se puedan trasladar de un lugar a otro, esta clasificación únicamente es aplicable a los bienes corporales, estos bienes están regulados en las dos primeras fracciones del artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal.

- b) Inmuebles por destino.- Se consideran bienes inmuebles por destino, aquellos bienes, que son o forman parte de un inmueble, que pertenecen al mismo dueño de éste, y que son necesarios para la explotación del bien, es decir son bienes muebles que únicamente por su utilidad y por una ficción jurídica se consideran como inmuebles, pero se debe de cumplir con una serie de requisitos para que se considere un inmueble por destino como tal, en primer lugar se debe de tener dos tipos de bienes, un bien mueble por naturaleza, el cual se convertirá en inmueble por destino al estar permanentemente adherido a un inmueble por naturaleza; en segundo lugar, ambos bienes deben tener un mismo propietario; el tercero es que el bien mueble sea incorporado materialmente al bien inmueble, o que esté destinado de manera permanente al servicio del inmueble, sin posibilidad de ser en un momento dado removido con facilidad, o afectar al bien

inmueble de una manera permanente, como en el caso de un mobiliario de oficina; el cuarto, es que se admita en la ley el destino del mueble al inmueble. Los inmuebles por destino encuentran su base jurídica en el artículo 750 fracciones III, IV, V, VI, VII, VIII y X, del Código Civil para el Distrito Federal.

- c) Inmuebles por el objeto al cual se aplican.- Esta clasificación se refiere a los derechos reales constituidos sobre los bienes inmuebles, se puede indicar que se considera como un bien inmueble el derecho real de propiedad que posee una persona, sobre un bien inmueble. Estos bienes están regulados por el artículo 750 fracción XII, del Código Civil para el Distrito Federal.

- d) Por determinación de ley.- Son aquellos bienes a los cuales en la misma ley se les confiere el carácter de bienes inmuebles al no encuadrar en las anteriores clasificaciones de inmuebles, la base de los inmuebles por determinación de ley se encuentra en el artículo 750 fracciones XI y XIII, del Código Civil para el Distrito Federal.

2.2 DERECHOS REALES.

El derecho real de acuerdo al profesor Ernesto Gutiérrez y González: “Es el poder jurídico que se ejerce, directa e inmediatamente sobre una cosa, para obtener de ella el grado de aprovechamiento que le autoriza su título legal al que ejerce el poder, y es oponible erga omnes.”⁸

⁸ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Ob. Cit. p. 233.

El maestro Gutiérrez y González, aclara que como título se debe de entender la causa o razón para tener el derecho real y no el papel o documento en el cual consta que se tiene el derecho real.

Dentro de esta definición se pueden encuadrar a todos los derechos reales, ya que en todos y cada uno de estos se ejerce un poder jurídico e inmediato sobre el bien aunque no en todos ellos se obtienen los mismos beneficios, sino únicamente los que se indiquen en el título, por lo que se puede hablar de la existencia de un derecho real principal y un derecho real accesorio, el primero es aquel en el que el bien está a nombre propio (propiedad), no depende para existir, o tener validez jurídica, de otro acto o figura jurídica, permitiendo incluso que otra persona tenga y/o disfrute del bien, y el derecho real accesorio al contrario del principal depende de otro acto jurídico para tener validez, no se obtiene la propiedad de la cosa, únicamente se puede tener el goce y disfrute de está, aunque pertenezca a otra persona.

A continuación, se van a estudiar los derechos reales, de acuerdo a la regulación del Código Civil para el Distrito Federal.

PROPIEDAD

Como en el caso de los bienes, en el Código Civil para el Distrito Federal, no se encuentra enunciada ninguna definición de la propiedad, solo se indican los derechos y obligaciones del propietario, pero la doctrina si proporciona definiciones de propiedad.

En la Enciclopedia Jurídica OMEBA se cita lo escrito acerca de la propiedad por los tratadistas Aubri y Rau: “La propiedad dicen los ilustres tratadistas en el sentido correcto de la palabra (“*dominium*”), expresa la idea del poder jurídico más completo de una persona sobre una cosa y cabe definirla,

como el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta, y exclusiva, a la voluntad y a la acción de una persona.”⁹

El profesor Ernesto Gutiérrez y González proporciona la definición de la propiedad en su libro titulado El Patrimonio, e indica: “La propiedad es el derecho real más amplio, para usar, gozar y disponer de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época.”¹⁰

El jurista Rafael De Pina nos dice: “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 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 la concreción y actualización sobre tal o cual objeto, de aquel derecho a la 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, considera la propiedad como cualquier derecho de tipo monopolístico que proporciona al titular una situación de dominio.”¹¹

Tomando en consideración las anteriores definiciones, personalmente considero que cada una de ellas proporciona un elemento por demás importante con respecto a la propiedad, ya que en la definición de Aubri y Rau nos puntualiza que la propiedad es el poder jurídico total de una persona sobre una cosa, por su parte el profesor Gutiérrez y González manifiesta que en efecto es un poder jurídico amplio sobre una cosa, pero con las limitaciones establecidas por los legisladores en la ley, por lo tanto considera que la

⁹ Enciclopedia jurídica OMEBA, tomo IX, Editorial Bibliográfica Omeba, Buenos Aires, 1980, p. 371.

¹⁰ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Ob. Cit, p. 259.

¹¹ DE PINA, Rafael. Elementos, Ob. Cit. 1998, p. 63.

propiedad no es un poder total como se indicó anteriormente, y por ultimo el profesor Rafael de Pina señala que no solo hay un derecho de propiedad, sino también un derecho a la propiedad por lo que ya se detalla mas esta figura jurídica al apuntar que el derecho de propiedad no se pueden encasillar meramente en bienes perceptibles por medio de los sentidos, también existen aquellos bienes no tangibles de los cuales la muestra más clara son los derechos de autor.

En el Código Civil para el Distrito Federal, como se indicó anteriormente no se da definición alguna de la propiedad pero si la regula en el título Cuarto “De la propiedad”, del artículo 830 al 937.

COPROPIEDAD

La copropiedad se encuentra regulada en el Código Civil para el Distrito Federal dentro del Título Cuarto (de la propiedad), del artículo 938 al artículo 979.

En el artículo 938 se nos indica que “Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas.”

En este artículo se encuentra la base y definición de la copropiedad, ya que se están incluyendo los derechos y no solamente las cosas, es decir que cada copropietario de la cosa o derecho tiene una parte del objeto de la copropiedad, ciertamente esta parte no puede ser separada o individualizada ya que se trata de una parte puramente abstracta, aunque el bien sea percibido por los sentidos

El jurista Rafael Rojina Villegas apunta; “Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta porción, es decir sobre parte alícuota.”¹²

¹² ROJINA VILLEGAS, Rafael.Ob.Cit. p.111.

Como se puede observar, el concepto que da el jurista y el del Código Civil para el Distrito Federal, son prácticamente iguales, sin embargo el jurista aporta una importante aclaración al mencionar la parte alícuota, ya que la naturaleza de ésta es fundamental para entender los derechos de los copropietarios, ésta representa una parte proporcional del bien ya que en la copropiedad cada uno de los copropietarios es dueño absoluto, con las restricciones señaladas en el Código Civil para el Distrito federal, para ésta forma de propiedad.

En el caso de que se diera la división del bien haría cesar la copropiedad para convertirse en una propiedad.

Los principios que rigen en materia de copropiedad, son los siguientes:

1. Todo acto de dominio, tanto jurídico como material del objeto de la copropiedad solo tiene validez si cuenta con el consentimiento de todos los copropietarios;

2. Ningún copropietario puede, enajenar jurídica ni materialmente el objeto de la copropiedad, sin contar con el consentimiento de los demás copropietarios;

3. Todo acto de administración, conservación y uso del objeto de la copropiedad se debe llevar a cabo con el consentimiento de la mayoría de los copropietarios, con excepción del arrendamiento, para el cual la ley exige el consentimiento de la totalidad de los copropietarios.

USUFRUCTO

Esta figura se encuentra regulada en el Código Civil para el Distrito Federal en el Título Quinto “Del usufructo, del uso y de la habitación”, se indica el concepto de usufructo, en el artículo 980, “El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.”

En el derecho Romano manifiesta el jurista Sabino Ventura, se tenía el siguiente concepto del usufructo: “Usufructo es el derecho de usar y disfrutar de cosas ajenas, salvo la sustancia de las cosas.”¹³

El profesor Gutiérrez y González, proporciona la raíz etimológica de la palabra usufructo, esta palabra se forma de las raíces Usus-uso y Fructus- fruto lo que indica, que la persona que se denomina usufructuario, tiene autorización de usar el bien y aprovechar los frutos de este.¹⁴

Para el Jurista Julián Bonnecase, “El usufructo es un derecho real de goce, esencialmente vitalicio, sobre una cosa perteneciente a otra persona. Este derecho puede recaer tanto sobre bienes muebles como inmuebles.”¹⁵

USO

Esta figura se encuentra regulada en el Código Civil para el Distrito Federal en el Título Quinto “Del usufructo, del uso y de la habitación.” En el artículo 1049 del mismo ordenamiento se establece: “El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente.”

Es decir que el usuario se sirve de una cosa, únicamente para si mismo y para su familia.

El jurista Julián Bonnecase señala que: “el uso es un usufructo limitado a las necesidades del usuario y de su familia.”¹⁶

El maestro Rafael Rojina Villegas, apunta que el uso: “Es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia, y de carácter intransmisible.”¹⁷

¹³ VENTURA SILVA, Sabino. Ob. Cit, p.187.

¹⁴ Cfr, GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Ob. Cit, p. 470.

¹⁵ BONNECASE, Julián. Tratado Elemental de Derecho Civil, Harla, México, 1993, p. 493.

¹⁶ Ibidem, p. 493.

El jurista Ernesto Gutiérrez y González, proporciona también una definición de uso: “Es un derecho real, temporal, vitalicio, salvo pacto en contrario: A.-no transmisible, ni enajenable o gravable para usar de una cosa ajena y tomar de ella los frutos necesarios para el usuario y su familia, si la cosa esta sujeta a propiedad individual, o B.- el derecho de usar de manera exclusiva una sección de una parte alícuota en una copropiedad en condominio.”¹⁸

Las anteriores definiciones coinciden en que el usuario utiliza el bien únicamente para su beneficio y el de su familia, sin que el bien sufra ningún tipo de alteración, el jurista Ernesto Gutiérrez y González, nos proporciona en su definición de uso, todas las características jurídicas con las que cuenta esta figura, como es la temporalidad, de carácter vitalicio, intransmisible, etc., en caso de que el bien sea sujeto de propiedad individual, pero también señala una variante al mencionar el derecho de usar de manera exclusiva una sección de una parte alícuota en una copropiedad en condominio; en caso de que el uso se dé en la figura de la copropiedad, el usuario se limitará a utilizar la sección del bien que el copropietario le señale, es decir que en caso de que haya dos o mas propietarios, el usuario únicamente utilizará o se servirá de la parte correspondiente al copropietario que le permitió usar esa parte del bien, con lo que amplía la explicación de esta figura jurídica.

HABITACIÓN

Esta figura se encuentra regulada en el Título Quinto del Código Civil para el Distrito Federal, denominado: “Del usufructo, del uso y de la habitación”, Capítulo V “Del uso y de la habitación.”

El artículo 1050 del Código Civil para el Distrito Federal señala: “La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.”

¹⁷ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Ob. Cit. p.132.

¹⁸ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Ob. Cit, pp. 476-477.

El maestro Rafael Rojina Villegas apunta “El derecho real de habitación en realidad es un derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuitamente algunas piezas de una casa... también se trata de un derecho real intransmisible, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar algunas piezas de una casa, sin alterar su forma ni substancia. En cambio, el uso se extiende como el usufructo, tanto a los bienes muebles como a los bienes inmuebles. Cuando ese uso se refiere sólo a las piezas de una casa habitación, toma el nombre de derecho real de habitación.”¹⁹

El jurista Ernesto Gutiérrez y González, define la figura de la habitación, de la siguiente manera: “Es un derecho real, temporal, vitalicio salvo pacto en contrario, intransmisible, inalienable, no gravable, de usar en forma gratuita una o mas habitaciones o piezas, de una casa habitación ajena.”²⁰

Las tres definiciones anteriores coinciden, pero la que puntualiza con más claridad la figura de la habitación, de acuerdo con mi criterio, es la que proporciona el maestro Rafael Rojina Villegas, ya que indica las diferencias que existen con relación a las figuras jurídicas del usufructo y del uso, con las cuales está íntimamente relacionada la figura de la habitación, estas diferencias radican en que en la figura de la habitación únicamente se pueden usar determinadas piezas de una casa habitación, y que esta figura solo se puede dar en bienes inmuebles, a diferencia del uso y del usufructo, los cuales se pueden dar tanto en bienes muebles como en bienes inmuebles.

SERVIDUMBRES

Las servidumbres se encuentran reguladas dentro del Código Civil para el Distrito Federal, dentro del Título Sexto “De las servidumbres”, y al respecto el artículo 1057 preceptúa: “La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

¹⁹ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. Cit, p.133.

²⁰ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Ob. Cit. p. 479.

El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.”

El artículo 1058 del Código Civil para el Distrito Federal regula: “La servidumbre consiste en no hacer o en tolerar. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho es necesario que esté expresamente determinado por la ley o en el acto en que se constituyó la servidumbre.”

De esta definición se desglosa:

1.- La servidumbre es un gravamen real, es un derecho real, es un poder jurídico que se ejerce directamente sobre un bien inmueble, para su aprovechamiento.

2.- Este gravamen real se constituye siempre entre predios de distintos dueños, ya que en caso de que los predios fueran propiedad del mismo dueño no se podría constituir de ninguna manera la figura de la servidumbre.

3.- De los predios, uno será el predio dominante el cual obtendrá un beneficio u utilidad y el otro será el predio sirviente.

4.- La regla general indica que la servidumbre es perpetua.

El maestro Rafael Rojina Villegas nos dice que “Las servidumbres son gravámenes reales que se imponen a favor del dueño de un predio y a cargo de otro fundo propiedad de distinto dueño, para beneficio o mayor utilidad del primero.”²¹

Por lo anterior se puede observar que no hay diferencia entre estas dos definiciones, ya que en ambas se especifica que se debe de contar con dos predios de distinto dueño cada uno, de los cuales un predio fungirá como sirviente y el otro como dominante, el cual obtendrá un beneficio, y la servidumbre por parte del dueño del fundo sirviente consistirá en no hacer o en tolerar, de manera perpetua.

²¹ ROJINA VILLEGAS, Ob. Cit, p.135.

2.3 POSESIÓN.

EL jurista Ernesto Gutiérrez y González apunta en su libro “El Patrimonio”, la Etimología de la palabra posesión: “La palabra posesión proviene de estos orígenes: a).-Viene de “*possidere*”, vocablo formado de “*sedere*”, sentarse, y “*por*”, prefijo de refuerzo; por lo mismo posesión significa “*hallarse establecido*”.”²²

Para el Maestro José Arce y Cervantes la posesión es “...el ejercicio de un derecho independientemente de que ese derecho pertenezca a quien lo ejercita como propio.”²³

Para que se pueda explicar la posesión, se tienen que observar forzosamente las teorías de Ihering y Savigny, ya que en estas se encuentra tanto el fundamento como los elementos esenciales de los cuales se compone esta figura jurídica.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal está basado en la teoría objetiva de Ihering, y se regula en el artículo 790. “Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.”

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

El jurista Rafael Rojina Villegas nos dice que: “Para Savigny, la posesión es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física,

²² GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ob. Cit, p. 540.

²³ ARCE Y CERVANTES, José. De Los Bienes, 2ª edición, Porrúa, México, 2002, pp. 26-27.

actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con el animus domini o rem sibi habendi.”²⁴

El profesor José Arce y Cervantes nos señala en su libro “De los bienes” que para Ihering, la posesión “...no es ordinariamente más que la posición avanzada de la propiedad; defendiendo la posesión, por regla general, se defiende la propiedad y éste sería precisamente el fin y, por tanto, también el fundamento de la tutela concedida a la posesión.”²⁵

Por lo anterior, se puede indicar que en la doctrina subjetiva de Savigny, la cual tiene su base en el derecho romano, la posesión se compone de dos elementos, el corpus y el animus, el primero es el elemento material, es decir los actos materiales como la detentación, el uso, el goce del bien, y el animus es el elemento intencional ya que consiste en la intención de poseer el bien, en esta teoría el elemento primordial y determinante es el animus, para que estemos en presencia de una posesión verdadera. Para Ihering en su teoría objetiva, aun cuando reconoce la existencia del corpus y del animus nos dice que el elemento primordial es el material, es decir el corpus, ya que solo hay posesión cuando el objeto se encuentra materialmente el poder de una persona.

Personalmente considero que ambas teorías son de suma importancia, pero me inclino más por la teoría de Savigny, ya que en nuestros días el derecho de posesión del que goza el propietario de un bien, lo conserva aunque no se este físicamente en éste, al tratarse de un bien inmueble, y en el caso de ser un bien mueble, conserva este derecho aunque el bien no este en su poder.

Se considera que el poseedor tiene la posesión de un bien, cuando cumple con las obligaciones jurídicas inherentes a éste, y que se encuentran establecidas en la ley.

²⁴ ROJINA VILLEGAS, Ob. Cit. p. 185.

²⁵ ARCE Y CERVANTES, Ob. Cit, p. 27.

2.4 PRESCRIPCIÓN.

“La prescripción es un medio jurídico que tiene una doble función; una positiva o adquisitiva y otra negativa o extintiva, por ella se adquieren bienes o se libera de obligaciones, ambas mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley. Solo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.”²⁶

Para iniciar con el estudio de ésta figura del derecho, se puede decir que esta institución no es privativa del derecho civil ya que también es estudiada por diferentes ramas del derecho como son; el derecho mercantil, el derecho laboral, derecho fiscal en la cual la prescripción es extintiva o liberatoria, el derecho agrario y el derecho penal produce la extinción de la facultad de castigar a una persona que cometió un delito, pero en esta ocasión únicamente se señalarán los conceptos apuntados en el derecho civil para esta figura.

La prescripción se regula en el artículo 1135 del Código Civil para el Distrito Federal, y establece: “Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.”

Por su parte el artículo 1136 del mismo ordenamiento, regula 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.”

Como se puede observar en este último artículo se regulan dos tipos de prescripción que a pesar de llevar la misma denominación son totalmente opuestas, una es la prescripción positiva y otra es la prescripción negativa.

²⁶ MAGALLON IBARRA Jorge Mario, coordinador, Compendio de Términos de Derecho Civil, Porrúa, México, 2004. p. 507.

La prescripción positiva es el medio por cual a través de la posesión se adquiere la propiedad de un bien.

Por su parte la prescripción negativa es aquella en la que por el mero transcurso del tiempo una persona se libera de obligaciones.

2.4.1 PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

Dentro de las definiciones de prescripción positiva existentes en la doctrina se pueden mencionar las siguientes.

De acuerdo con el jurista Ernesto Gutiérrez y González, “La usucapión es una forma de adquirir un Derecho real mediante la posesión de la cosa en que recae, en una forma pacífica, continua, pública y con la apariencia del título que se dice tener, a nombre propio, y por todo el tiempo que determine la Ley. Para los efectos de la usucapión del derecho real de propiedad en especial, se debe de entender de esta manera: Usucapión es una forma de adquirir el derecho real de propiedad, mediante la posesión de la cosa en que recae, en una forma pacífica, continua, pública, y a título de dueño, por todo el tiempo que determine la Ley.”²⁷

Para el maestro Rafael Rojina Villegas “La prescripción adquisitiva, llamada por los romanos usucapión, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública, y por el tiempo que marca la ley.”²⁸

Desde otro punto de vista y tomando como referencia la legislación actual, la prescripción positiva esta regulada en el Capítulo II dentro del Título

²⁷ GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ob. Cit. pp. 579, 580.

²⁸ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. Cit, p. 220.

Séptimo del Código Civil para el Distrito Federal, en este Título se indican los requisitos para que opere la prescripción, así como el tiempo y los bienes que pueden ser objeto de ésta. El artículo 1136 del mismo ordenamiento establece: “La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva....”

Por lo anterior se puede decir que la prescripción positiva o usucapión, desde la antigüedad, en el derecho romano, ha sido la forma por la cual el poseedor de un bien, pretende obtener la propiedad de éste, cumpliendo con los requisitos regulados en la ley como son; que la posesión debe ser en concepto de dueño, pacífica, continua y pública, estos requisitos deben de cumplirse por el poseedor durante el tiempo que marque la ley.

2.4.2 PRESCRIPCIÓN NEGATIVA.

Dentro de las definiciones de la figura de la prescripción negativa en la doctrina, se pueden mencionar las siguientes, el maestro Juan Antonio González dice que: “La prescripción extintiva o negativa consiste en la circunstancia de que el acreedor no haga valer sus derechos, esto es, exija el cumplimiento de la obligación dentro del termino que la ley señala en cada caso.”²⁹

El maestro Gutiérrez y González por su parte dice: “En efecto, la prescripción auténtica se debe entender y así la definió, como A.- La facultad, o el derecho que la ley establece a favor del obligado-deudor, para excepcionarse validamente y sin responsabilidad, de cumplir con la prestación que debe, o bien. B.-La acción que tiene para exigir a la autoridad competente, la declaración de que ya no se le puede cobrar en forma coactiva, la prestación que debe, por haber transcurrido el plazo que otorga la ley, a su acreedor para hacer efectivo su derecho.”³⁰

²⁹ GONZÁLEZ, Juan Antonio. Elementos de Derecho Civil, 6ª edición, Trillas, México, 1995.p. 157.

³⁰ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ob.Cit. p. 581.

Con respecto a la regulación jurídica de la prescripción negativa, en el Capítulo III del Título Séptimo, del Código Civil para el Distrito Federal, se indican los lapsos de tiempo que deben de transcurrir para que prescriba una obligación, así como a partir de que momento se comienza a contar este tiempo indicado en la ley, y también se señala que la obligación de alimentos nunca prescribe.

La definición de prescripción negativa se encuentra en el segundo párrafo del artículo 1136 del mismo ordenamiento, el cual ya se ha citado con antelación y se refiere a la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento.

Con respecto a la presunción de abandono por parte del acreedor de su derecho de cobrar y el tiempo que está considerado en la ley para que se dé la prescripción negativa, se encuentra lo regulado en los artículos 1158 y 1159 del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 1158. "La prescripción negativa se verifica por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley."

Artículo 1159. "Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento."

Es decir, la prescripción negativa es utilizada por el deudor que se niegue de una forma jurídicamente correcta a que se le cobre coactivamente la deuda y su fundamento se encuentra en la presunción de abandono o renuncia del derecho que el acreedor podía hacer valer, para que el deudor cumpliera con su obligación.

De acuerdo con lo escrito en los puntos 2.4.1 y 2.4.2 acerca de la prescripción positiva y de la prescripción negativa respectivamente se puede concluir que la única semejanza con la que cuentan estas dos figuras es que ambas se concretan por el mero transcurso del tiempo, pero las consecuencias entre éstas son fundamentales ya que mientras la prescripción positiva es una forma de adquirir el derecho de propiedad sobre un bien a través de una posesión prolongada de éste, y cumpliendo con los requisitos enmarcados en la ley, la prescripción negativa no sirve para la adquisición de un derecho real, como es la propiedad, ésta figura sirve para que un deudor se oponga de una forma jurídicamente válida, a que se le cobre una deuda por parte de su acreedor de una manera coactiva.

CAPÍTULO TERCERO

REQUISITOS LEGALES PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.

3.1 POSESIÓN.

El artículo 790 del Código Civil para el Distrito Federal regula que: “Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.”

El maestro Javier Tapia Ramírez escribe, que la posesión “Es una relación o estado de hecho, que confiere a una persona (física o moral) el poder exclusivo de retener una cosa para realizar actos materiales de aprovechamiento, con el ánimo de propietario o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno”.¹

El poder de hecho sobre una cosa por parte del poseedor, es un derecho, cierto, existente, innegable, con el que cuenta el poseedor, sobre el bien mismo.

Sin embargo no toda persona que tenga físicamente un bien se considera poseedor, cuestión que se aprecia en el artículo 793 del Código Civil para el Distrito Federal en el cual se regula: “Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en

¹ TAPIA RAMÍREZ; Javier, Bienes (Derechos reales, derechos de autor y Registro Público de la Propiedad), Porrúa, México, 2004, p. 494.

provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.”

Para que pueda operar la prescripción de un bien por medio de la posesión de éste, es necesario cumplir con todos y cada uno de los requisitos enumerados en el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, estos requisitos son:

“La posesión necesaria para prescribir debe ser:

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

A continuación se van a estudiar todos y cada uno de los requisitos que se regulan en el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, para que pueda operar la prescripción del bien, y se llegue a obtener la propiedad del mismo.

3.1.1 POSESIÓN PÚBLICA.

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 825 del Código Civil para el Distrito Federal, “Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.”

La posesión pública es en la que el poseedor del bien lleva a cabo actos en los que se ostenta como propietario de éste, y al mismo tiempo las personas que habitan en el lugar en el que se ubica el bien que se pretende prescribir

consideran, indiscutible y objetivamente como propietario del bien al poseedor de este.

También se determina en el mismo artículo que la posesión es pública, cuando se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y con este hecho se justifica el carácter de publicidad de la posesión, con respecto a este punto, el maestro Javier Tapia Ramírez nos dice lo siguiente “Principio de publicidad. Consiste como en todos los sistemas registrales existentes, en que el registro, por ser un servicio público que presta el Estado o la autoridad, debe ser accesible para todos, tanto para iniciar el procedimiento de inscripción como para conocer todos los asientos o datos contenidos en los folios, respecto de la situación jurídica en que se encuentran los inmuebles, los muebles y las personas morales registradas. Además, como hemos visto, existe la obligación de los servidores públicos y personal en general, de facilitar el acceso al conocimiento de dichos datos y de expedir las certificaciones y constancias relacionadas con los registros correspondientes, que los usuarios soliciten; inclusive los servidores públicos pueden ser sancionados civil, penal, fiscal o administrativamente si no cumplen legalmente con el servicio público encomendado de acuerdo con sus atribuciones que les confieren las normas que también son de orden público (artículos 3000, 3001 y 3002 del Cc., y 1° y 2° del RRPPDF).”²

Con respecto al cumplimiento del requisito, relativo a que la posesión de un bien debe ser pública y de la importancia que para este requisito tiene la institución del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el artículo 1o. indica: “El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

La posesión de un bien debe de ser pública porque es la única manera en la que el propietario del bien puede percatarse de que otra persona esta ejerciendo el derecho de propiedad, sobre un bien que le pertenece.

² Ibidem, p. 436.

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 825 primer párrafo, del Código Civil para el Distrito Federal antes mencionado, el profesor Ernesto Gutiérrez y González escribe, que este artículo tiene un error, ya que lo que indica como publica no es una posesión sino más bien una apariencia, dicha apariencia es la que se da ante la sociedad, de que la persona es la propietaria del bien, es decir se ostenta como dueño de este, y considera que los efectos de la posesión y la apariencia son diferentes, los efectos de la primera: “son los que le permiten al poseedor de una cosa, aprovechar lo que ésta en sí genera, al margen de lo que las personas de su colectividad puedan pensar u opinar. La posesión le da al poseedor derechos para el aprovechamiento de la cosa o el derecho; son efectos “para si “, son “efectos en su favor” “pro suo”, para sí.”³; a diferencia de ésta, “la apariencia surte efectos externos al poseedor y a la cosa que se posee, pues atiende a lo que las personas de una sociedad presumen o suponen respecto de la persona poseedora y de la cosa que posee; son efectos “erga homnes”, efectos externos al poseedor y a la cosa que posee, pero que no se refieren al aprovechamiento de la cosa, sino a cómo los miembros de la colectividad ven que se presenta el poseedor de la cosa.”⁴

Por último se puede decir que el vicio por el que se vería afectada la posesión pública, se denomina clandestinidad, este vicio se da cuando la posesión del bien se oculta a los miembros de la comunidad, con toda la intención de que no se enteren que el poseedor esta en posesión del bien, esto para que el verdadero propietario del mismo no se percate de la posesión y de esta manera poder ejercitar una acción de prescripción por parte del poseedor, pero dado el vicio de la clandestinidad no opera la prescripción positiva.

3.1.2 POSESIÓN PACÍFICA.

La posesión pacífica se encuentra regulada en el artículo 823 del Código Civil para el Distrito Federal, que a continuación se transcribe: “Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.”

³ GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Ob. Cit. p. 567.

⁴ Ibidem, p. 567.

La posesión pacífica es uno de los requisitos con los que debe de cumplir el poseedor de un bien, para acreditar la prescripción, es decir que comenzó a poseer pacíficamente un bien cuando no ejerció ningún tipo de violencia sobre el propietario de éste, o en el bien mismo.

El vicio por el que se ve afectada una posesión de pacífica es la violencia y se entiende por violencia de acuerdo con el artículo 1819 del Código Civil para el Distrito Federal: "...cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado."

Como se puede ver, la violencia es toda acción que se ejerce sobre la voluntad de una persona, ya sea materialmente o por medio de amenazas para obligarla a llevar a cabo un acto en contra de su voluntad o de sus intereses.

Como se ha indicado, para que la posesión sea apta para prescribir, ésta no debe de ser violenta, es decir que no se debe de obtener por medio de la violencia física o de la intimidación, y partiendo de este punto se pueden distinguir dos tipos de violencia; la activa y la pasiva, la primera es aquella que se realiza para obtener el bien que se quiere poseer, por lo que este tipo de violencia constituye un vicio para la posesión; la violencia pasiva, es la conducta que tiene el poseedor de la cosa para mantener su posesión del bien.

A diferencia de lo expresado en el párrafo anterior, en el Sistema Jurídico Francés, de acuerdo con lo escrito por el Jurista Rafael Rojina Villegas: "...el requisito de la posesión pacífica es permanente; el poseedor no debe recurrir a la violencia ni en el momento en que entra a poseer, ni durante la posesión, excepto cuando se trate de una violencia defensiva, para repeler actos de terceros, pero el poseedor no puede recurrir a una violencia ofensiva

para recuperar su posesión; si lo hace, este acto de violencia vicia a la posesión y la hace inepta para la prescripción.”⁵

En nuestro sistema Jurídico, también se contempla la posesión que se obtiene por medio de violencia y al respecto el artículo 1154, del Código Civil para el Distrito Federal regula lo siguiente: “Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.” Como se puede observar en este artículo, no obstante que el poseedor haya entrado en posesión del bien por medio de violencia, si la posesión continúa de forma pacífica, en la ley únicamente se alargan los plazos para que el poseedor pueda adquirir el bien por medio de la prescripción a su favor, los cuales serán de diez años para inmuebles y de cinco para muebles contados a partir del momento en el que haya cesado la violencia, con esto la misma ley da la pauta para que se elimine este vicio y se pueda obtener por parte del poseedor la propiedad del bien, a través de la prescripción, con la sanción de ampliar considerablemente los plazos con los que debe de cumplir el poseedor para poder prescribir el bien a su favor, pero en el caso de que no cesara la violencia por parte del poseedor para retener la posesión del bien, no puede comenzar a correr el tiempo para que se de la prescripción.

3.1.3 POSESIÓN A TÍTULO DE DUEÑO.

El Código Civil para el Distrito Federal, no cuenta con una definición del requisito de poseer a título de dueño para hacer valer la prescripción, pero el artículo 826 de dicho ordenamiento se menciona la importancia de la posesión a título de dueño, y a la letra dice: “Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”

Desde el punto de vista doctrinal, el maestro Rafael Rojina Villegas escribe acerca de la posesión cierta, que “Hay otra cualidad de la posesión, no

⁵ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob.Cit. p. 224.

señalada expresamente por la ley, pero que se deriva de la misma. Según ella, la posesión debe ser cierta, debe existir absoluta seguridad, por razón del título, de que la posesión se tiene en concepto de dueño.

Cuando no se presenta esta característica, se dice que está viciada la posesión de equivocidad, o que es equívoca; es decir, que se trata de una posesión dudosa respecto al concepto por el cual se tiene...⁶

Octava época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 78, Junio de 1994

Página: 30

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también

⁶ Ibidem, p.228-229.

exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. Ponente: Luís Gutiérrez Vidal. Secretaria: María Guadalupe Saucedo Zavala.

Tesis de Jurisprudencia 18/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Sempé Minvielle, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cué Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.

Con respecto a la posesión a título de dueño con la que debe contar el poseedor del bien para poder prescribir, no solo se enfoca a la manifestación del dominio con el que cuenta sobre el bien por medio de la ejecución de los actos propios del dueño, como serian el pago del predial, luz etc., también se exige la acreditación del origen de la posesión, es decir si entro a poseer el bien con base en un justo título (la causa que genera o que crea la posesión, no el documento).

3.1.4 POSESIÓN DE BUENA FE.

La buena fe es una situación subjetiva por parte del poseedor del bien, ya que éste cree tener un título suficiente, para poder transmitir el dominio del bien, e ignora los vicios que su título contenga.

La buena fe, por parte del poseedor del bien no debe ser únicamente en el momento en el que se da la adquisición de este para comenzar a poseer, la buena fe debe de ser permanente para que no aumente el termino indicado en ley para que se de la prescripción positiva de buena fe (cinco años para inmuebles y tres para muebles).

En el artículo 806, primer párrafo del Código Civil para el Distrito Federal, se indica que, “Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho... Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”

Como se indica en el artículo 807 del Código Civil para el Distrito Federal, la buena fe se presume, por lo que se releva al poseedor de presentar alguna prueba en este sentido, ya que la ley, en principio considera que todos los poseedores son de buena fe, y la carga de la prueba de la mala fe del poseedor, le corresponde al que la afirme, el artículo 807 a la letra dice: “La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.”

Cuando una persona entró en posesión de un bien, de buena fe, cuenta con determinados derechos, los cuales se encuentran regulados en el Código Civil para el Distrito Federal artículo 810,” El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por algún título traslativo de dominio, tienen los derechos siguientes:

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

Con relación a la primera fracción del artículo 810, en la que se menciona la percepción de los frutos, se puede mencionar lo regulado por el artículo 816 del Código Civil para el Distrito Federal, que indica: “Se entienden percibidos los frutos naturales o industriales desde que se alzan o separan. Los frutos civiles se producen día por día, y pertenecen al poseedor en esta proporción, luego que son debidos aunque no los haya recibido.”

Por último, los medios de defensa con los que cuenta el poseedor de buena fe para proteger su posesión, son los interdictos y también puede pedir la inscripción de su posesión en el Registro Público de la Propiedad, en el caso de que el poseedor de buena fe se vea despojado del bien en cuestión, por un poseedor de menor derecho, puede pedir la devolución de la cosa poseída, con sus frutos y el pago por el deterioro que esta hubiere sufrido.

3.1.5 POSESIÓN DE MALA FE.

La mala fe del poseedor es una situación subjetiva que depende solo del conocimiento de los vicios que contenga el título por el que entró en posesión del bien o en su caso, de la falta de éste.

El artículo 806 segundo párrafo del Código Civil para el Distrito Federal, establece que: “Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”

Existen dos supuestos por los cuales se puede considerar que un poseedor es de mala fe, el primero es cuando la persona (poseedor) entra a la posesión de un bien a sabiendas de que no cuenta con título alguno para poseer, o que teniendo un título, conozca los vicios que éste contenga; el segundo caso es cuando cambia el carácter de buena fe de la posesión a una de mala fe, este supuesto se da en el momento en el que el poseedor del bien después de un tiempo conoce de los vicios del título por el cual entro en posesión del bien, y no deja la posesión del bien.

La mala fe a diferencia de la de buena fe se tiene que probar, y esta prueba puede ser a través de la confesional, testimonial o documental, para demostrar que el poseedor tenía conocimiento de los vicios o nulidad de su título.

Se pueden distinguir dentro del supuesto de los poseedores de mala fe, tres diferentes casos; el primero es en el que un poseedor de mala fe ha poseído el bien con base a un título traslativo de dominio y por un lapso de tiempo de un año o mayor que este; el segundo caso es en el que el poseedor de mala fe tiene poseyendo el bien en cuestión por un lapso de tiempo menor a un año; y el tercer caso es en el que el poseedor de mala fe adquirió el bien

por medio de un delito, por lo que no cuenta con un título traslativo de dominio. En estos tres casos repercute de manera diferente para el poseedor de mala fe la obtención de frutos del bien, esto se encuentra especificado en el Código Civil para el Distrito Federal.

El artículo 813 del Código Civil para el Distrito Federal se refiere a las personas que comenzaron la posesión del bien, por medio de un título traslativo de dominio, de mala fe y que ya han poseído este bien por más de un año y se indica lo siguiente: “El que posee en concepto de dueño por más de un año, pacífica, continua y públicamente, aunque su posesión sea de mala fe, con tal que no sea delictuosa, tiene derecho:

- I. A las dos terceras partes de los frutos industriales que haga producir a la cosa poseída, perteneciendo la otra tercera parte al propietario, si reivindica la cosa antes de que se prescriba; y
- II. A que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles, si es dable separarlas sin detrimento de la cosa mejorada.

No tiene derecho a los frutos naturales y civiles que produzca la cosa que posee, y responde de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa.”

En el caso de la primera fracción de este artículo, a pesar de que el poseedor es de mala fe, se le otorgan dos terceras partes de los frutos industriales, porque el origen de estos frutos es el trabajo y no el capital, además de que en mucho de los casos el poseedor además de invertir su trabajo también invierte parte de su capital, por lo que “se estima la participación del poseedor por su industria y por el capital que invierta en la cosa”⁷ es decir que se trata de establecer una equidad entre el propietario del bien y el poseedor de este.

⁷ ROJINA VILLEGAS, Ob. Cit. p. 243.

En el caso al que nos referimos anteriormente, en el que el poseedor tuvo el bien por menos de un año, por medio de un título traslativo de dominio, se establece en el artículo 812 del Código Civil para el Distrito Federal, lo siguiente: “El que posee por menos de un año, a título traslativo de dominio y con mala fe, siempre que no haya obtenido la posesión por un medio delictuoso, está obligado:

- I. A restituir los frutos percibidos; y

- II. A responder de la pérdida o deterioro de la cosa, sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que pruebe que éstos se habrían causado aunque la cosa hubiere estado 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.”

Y con respecto al último caso al que nos referimos anteriormente en el cual se da el supuesto de que el poseedor del bien lo obtuvo delictuosamente, en el artículo 814 del Código Civil para el Distrito Federal, se indica: “El poseedor que haya adquirido la posesión por algún hecho delictuoso, está obligado a restituir todos los frutos que haya producido la cosa y los que haya dejado de producir por omisión culpable. Tiene también la obligación impuesta por la fracción II del artículo 812.”

Para que se pueda prescribir, no obstante que la posesión fuera de mala fe, el Código Civil para el Distrito Federal regula en el artículo 1152 fracción III, que los bienes inmuebles prescriben: “En diez años, cuando se poseen de mala fe, la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.”, y para el caso de los bienes muebles se encuentra lo regulado en el artículo 1153. “Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se

prescribirán en cinco años.”, como se puede observar, la mala fe en la posesión de un bien provoca el aumento de los plazos para que de pueda prescribir.

3.1.6 POSESIÓN CONTINUA.

Se considera que una posesión ha sido continua, cuando no ha sufrido interrupción alguna, con esto no quiero decir que se tiene que estar utilizando el bien a cada momento, ya que aun los dueños dejan de utilizar el bien por determinados lapsos de tiempo, lo que se quiere decir es que estos lapsos de tiempo en los que no se utilice en bien deben de ser razonables, para sacar todo el provecho posible del bien, como si el poseedor fuera el dueño.

La posesión continúa, se regula en el artículo 824, del Código Civil para el Distrito Federal: “Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título VII de este libro.” Y lo indicado en el Capítulo V, Título VII de la prescripción se encuentra del artículo 1168 al 1175.

El artículo 1168 al respecto regula: “La prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes. Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidades a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere interrumpido la prescripción.”

En la doctrina, el profesor Ernesto Gutiérrez y González, escribe que: “Sobre este punto dice Planiol que la continuidad consiste en la sucesión regular de los actos de posesión, a intervalos lo suficientemente cortos para no presentar lagunas, pero en ninguna forma se puede considerar que se debe de estar usando de la cosa minuto a minuto, y sin intervalo alguno, pero eso resulta absurdo. La continuidad, considera, resulta de una serie de actos

realizados con intervalos normales, tal como pudiera hacerlo un propietario, cuidadoso de obtener todo el provecho posible de su propiedad”⁸

Por lo indicado en el párrafo anterior, es una posesión continua, cuando se ha actuado como propietario del bien en todo momento y en toda ocasión en la cual se requirió de esta actuación, y no necesariamente se tiene que estar usando el bien a cada momento, y sin interrupción, se considerara que la posesión se encuentra viciada de discontinuidad cuando el poseedor no se aprovecho de la cosa, debiendo hacerlo, es decir que no aprovecho los beneficios que el bien en si mismo ofrece, de tal forma que no actuó como si fuera propietario del bien.

3.2 TIEMPO SEÑALADO EN LEY PARA QUE SE DÉ LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN BIENES MUEBLES E INMUEBLES.

La ley establece tiempos para la prescripción de bienes, dichos tiempos se han ido modificando con el paso del tiempo, ya que en el Código Civil de 1870, los plazos para que se diera la figura de la prescripción de los bienes inmuebles eran de 20 años con buena fe y 30 años con mala fe; en el Código Civil 1884, se prescribían los bienes inmuebles, con buena fe en 10 años y con mala fe en 20 años y en el Código Civil vigente (1928) se acortaron aun más los términos, dando como resultado, lo contenido en los artículos 1152 y 1153 del Código Civil para el Distrito Federal, respectivamente para bienes inmuebles y bienes muebles.

Artículo. 1152 “Los bienes inmuebles se prescriben:

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

⁸ GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Ob. Cit. p. 565.

- II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; y
- IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo en que ha estado en poder de aquél.”

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

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

Artículo. 1155. “La posesión adquirida por medio de un delito se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.”

Con respecto a los plazos que están fijados en ley para que se de la prescripción positiva, no se pueden ampliar o restringir a voluntad de los particulares, esto con base en el artículo 1150 del Código Civil para el Distrito Federal el cual regula: “Las disposiciones de este Título, relativas al tiempo y demás requisitos necesarios para la prescripción, sólo dejarán de observarse

en los casos en que la ley prevenga expresamente otra cosa.“ Por lo que cualquier acuerdo que se lleve acabo para ampliar o restringir alguno de los plazos indicados en ley para que se de la prescripción positiva será nulo al ir en contra de la norma.

El maestro Ernesto Gutiérrez y González cita al jurista Ignacio García Téllez, con respecto a la exposición de motivos, en la que se exponen las razones del acortamiento del termino para usucapir, y escribe lo siguiente; “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 se consideró que conviene estimular el esfuerzo productor, más bien que la lenidad del propietario, ya que la colectividad recibe un beneficio directo con el aumento de los productos destinados a su consumo.”⁹

El maestro también nos indica que estas no fueron las únicas razones para reducir los plazos para usucapir, también se tomo en cuenta la celeridad de la vida moderna así como en las relaciones humanas.¹⁰

Como se puede observar fueron diferentes las causas por las que los legisladores decidieron acortar los términos para que se diera la prescripción positiva, ya que estos eran bastante largos, y no hace ningún bien a la sociedad, el hecho de tener bienes que no produzcan beneficio alguno, con respecto a la rapidez que se veía venir en el modo de vivir del ser humano, considero que estaban totalmente en lo correcto, por lo que el derecho no se podía rezagar, y tal vez los plazos para esa época fueron cuestionados por ser tan cortos a diferencia de los regulados en el código anterior, pero en la actualidad, estos plazos ya se consideran largos, sobre todo por el gran avance que a la fecha ha venido obteniendo la humanidad en cuestión de tecnología.

⁹ Citado por GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Ob. Cit. p. 565.

¹⁰ Cfr, Idem

3.3 CASOS EN LOS QUE PUEDE EMPEZAR A CORRER EL TIEMPO PARA QUE SE DÉ LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA Y LA FORMA DE CONTAR DICHO TIEMPO.

De acuerdo con el Código Civil para el Distrito Federal, artículo 1165, “La prescripción puede comenzar a correr contra cualquier persona, salvo las siguientes restricciones.” Estas restricciones se encuentran en los artículos 1166 y 1167 que se trataran en el punto 3.6 de la presente tesis.

Ya que una persona tiene tiempo en posesión de un bien, es necesario contabilizar dicho tiempo, para comprobar si ya cumplió con lo enmarcado en ley para que su posesión le permita considerarse propietario del bien en cuestión, a través de una sentencia judicial.

La forma de contabilizar el tiempo para que a través de la posesión de un bien se de la prescripción de este, es la siguiente:

Artículo. 1176. “El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.”

Artículo. 1177. “Los meses se regularán con el número de días que les correspondan.”

Artículo. 1178. “Cuando la prescripción se cuente por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro.”

Artículo. 1179. “El día en que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; pero aquél en que la prescripción termina, debe ser completo.”

Artículo. 1180. “Cuando el último día sea feriado, no se tendrá por completa la prescripción, sino cumplido el primero que siga, sí fuere útil.”

Considero que el día en el que comienza la prescripción no debería contarse entero en el caso que no fuese de esta manera, por certeza debería de comenzar a contarse a partir del día siguiente al indicado por el poseedor, es decir si el poseedor indica que comenzó a poseer el bien el día lunes 15 de marzo de 2000 se debería de comenzar a contar el tiempo a partir del día 16 de marzo del año 2000, pero por lo que respecta a la forma de contar el tiempo para que se de la prescripción positiva, creo que es totalmente clara en los artículos anteriormente transcritos, ya que siguiendo con el ejemplo anterior el tiempo se contara del 15 de marzo del 2000 al 15 de marzo del 2001 y así sucesivamente hasta llegar al 15 de marzo de 2007.

3.4 CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN.

La causa generadora de la posesión es el título por medio del cual se comenzó a poseer el bien, como por ejemplo el contrato de compraventa, por medio del cual se considera que se ha transmitido el dominio del bien, aunque este contrato tuviera vicios.

La causa por medio de la cual se genera la posesión de un bien, es un hecho que se debe demostrar, para que se pueda dar la prescripción positiva, ya que no basta que el poseedor del bien se considere como propietario de este.

El maestro Antonio de Ibarrola escribe que “Se llama título a la causa generadora de la posesión. Título, como dice Planiol, no significa la escritura pública, instrumentum, la escritura pública notarial como vulgarmente se entiende en nuestro foro. Título designa el acto jurídico (negotium) en virtud del cual se entra en posesión de una cosa. El acto jurídico debe ser ad transferendum dominium idoneus, apto para transferir el dominio. Son títulos

suficientes, por ejemplo, una venta, una donación, un legado, una permuta; estos actos permiten poseer con derecho...”¹¹

Como se puede apreciar en lo indicado por el citado jurista, la causa generadora de la posesión es el título por medio del cual una persona entra a poseer, y entiéndase por este título el acto jurídico por medio del cual se entró a poseer un bien.

Octava época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 78, Junio de 1994

Página: 30

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se **acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el**

¹¹ DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones, 5ª edición, Porrúa, México, 1981, p. 165.

artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaria: María Guadalupe Saucedo Zavala.

Tesis de Jurisprudencia 18/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Sempé Minvielle, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cué Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.

3.5 CASOS EN LOS QUE SE CONSIDERA INTERRUMPIDA LA PRESCRIPCIÓN.

Comenzaré por citar del Código Civil para el Distrito Federal, el Artículo 1175, “El efecto de la interrupción en inutilizar, para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella.”

Para el maestro Julián Bonnecase “La interrupción de la prescripción consiste en un acontecimiento que hace inútil el tiempo transcurrido para la prescripción.”¹²

¹² BONNECASE, Julian, Ob.Cit. p. 489.

Se puede dar el caso en que el poseedor, una vez que ya ha estado en posesión del bien por un tiempo, la posesión se vea interrumpida, ya sea por causas atribuibles al propio poseedor o al propietario del bien en cuestión, estas se enmarcan en el siguiente artículo;

Artículo. 1168. "La prescripción se interrumpe:

- I. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año;
- II. Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso.
Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda; y
- III. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácticamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.
Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción, en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título, y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido."

Con respecto a la primera fracción del citado artículo se puede decir que es totalmente lógico que si el poseedor de un bien se ve privado de la posesión de un bien por mas de un año, la prescripción se interrumpe ya que este es un tiempo razonable para considerar que la posesión del bien ya esta en poder de otra persona y que el poseedor anterior no la pudo recuperar o no la quiso recuperar.

En relación a la segunda fracción del citado articulo se escribe lo siguiente:

El maestro Ernesto Gutiérrez y González indica que existe una contradicción entre el artículo 1168, fracción II del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y escribe: “Mientras el Código Civil Exige que para interrumpirse la usucapión -prescripción- la demanda sea “notificada” al poseedor, el Código de Procedimientos Civiles solo pide que la demanda sea “presentada” ante la autoridad judicial, pero no dispone que para interrumpirse la usucapión -prescripción- deba ser notificada.”¹³

Haciendo referencia a lo indicado por maestro Gutiérrez y González, el primer párrafo de la fracción II del artículo 1168 del Código Civil para el Distrito Federal indica: “La prescripción se interrumpe: Por demanda u otro cualquiera genero de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso.” Y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 258 regula: “Los efectos de la presentación de la demanda son: Interrumpir la prescripción si no lo está por otros medios, señalar el principio de la instancia y determinar el valor de las prestaciones exigidas, cuando no pueda referirse a otro tiempo.”

Por lo que concierne a esta contradicción los juristas Ernesto Gutiérrez y González y Rafael Rojina Villegas consideran que debe prevalecer lo indicado en el artículo 258 del Código de Procedimientos civiles para el Distrito Federal, ya que la prescripción positiva “...descansa sobre el supuesto de la posesión de una cosa, con los requisitos legales, por cierto tiempo, así como la pasividad del propietario de la misma cosa. Si falta uno solo de estos supuestos, la usucapión no se puede consumir.”¹⁴

En este caso no estoy de acuerdo con los juristas, ya que en mi opinión aunque cese la pasividad del propietario para con el bien, e interponga una acción reivindicatoria, para recuperarlo, la interrupción del transcurso del tiempo se daría en el momento en el que se notifique al poseedor del bien, y no en el momento en el que el propietario del mismo interponga la demanda, ya

¹³ GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Ob. Cit, p. 601-602.

¹⁴ GUTIERREZ Y GONZÁLEZ. Ob. Cit, p. 603.

que el poseedor se entera de ésta en el momento en el que es notificado y es el momento en el que puede comenzar a hacer valer las defensas con las que cuenta la posesión.

Con respecto a la tercera fracción del citado artículo por lo que se refiere a la prescripción positiva, es lógico que ésta se va a interrumpir cuando el poseedor del bien reconozca el derecho que el propietario del bien tiene sobre este, ya que automáticamente estaría renunciando a seguir en posesión de dicho bien.

3.6 CASOS EN LOS QUE SE DA LA SUSPENSIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.

El maestro Julián Bonnecase escribe que “La suspensión de la prescripción es un acontecimiento que detiene la prescripción durante determinado tiempo, pero con la posibilidad de que al terminar éste, comience nuevamente a correr la prescripción, tomándose en cuenta, para su cumplimiento el periodo anteriormente transcurrido.”¹⁵

Los casos en los que se da la suspensión de la prescripción, se presentan cuando la ley impide que la posesión de un bien por parte de una persona, llegue a cumplir con los requisitos enmarcados en ésta, para que se de la prescripción positiva y se convierta en dueño del bien en cuestión.

Se impiden estos casos por proteger al propietario del bien que se encuentra en un estado o situación de indefensión de sus derechos, por lo que es evidente la tutela de la ley.

La protección de la ley para con los propietarios de los bienes, que se encuentren indefensos, se da principalmente por aquellas personas que tratando de abusar de su calidad ya sea de ascendientes, descendientes,

¹⁵ BONNECASE, Julian, Ob. Cit, p. 489.

consortes, tutores, curadores, copropietarios, coposeedores, etc. traten de despojar al propietario del bien, del mismo, al encontrarse estos en una situación especial en la cual no pueda acudir ante las autoridades competentes para defenderse del despojo que se le pretende hacer.

Lo anterior se encuentra claramente plasmado en los siguientes artículos del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo. 1165. “La prescripción puede comenzar y correr contra cualquier persona, salvo las siguientes restricciones.”

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

Artículo. 1167. “La prescripción no puede comenzar ni correr:

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

Con respecto a este artículo, la prescripción no puede comenzar ni correr, en el caso de la primera fracción, porque se está protegiendo a los descendientes, ya que la prescripción no podrá comenzar ni correr respecto a los bienes a los que tienen derecho, los cuales les están siendo administrados y cuidando sus ascendientes, mientras están bajo su patria potestad.

Con respecto a la segunda fracción, la prescripción no puede comenzar ni correr, ya que tanto los derechos como las obligaciones que nacen del matrimonio son siempre iguales para los cónyuges, por lo que no es aceptable que uno trate de obtener ventaja sobre el otro.

Refiriendo la tercera fracción, la prescripción no podrá comenzar ni correr, ya que los tutores y curadores, se encargan del cuidado así como de la administración de los bienes del incapacitado.

Con lo que respecta a la fracción cuarta, la prescripción no podrá comenzar ni correr, cuando varias personas sean dueños de una cosa en común, ya que todos tienen los mismos derechos y obligaciones sobre el bien.

Por su parte, en la fracción cinco, la prescripción no puede comenzar ni correr, en contra de los ausentes del Distrito Federal, cuando estén en servicio público, porque estos no tendrán manera de enterarse que se está corriendo una prescripción en su contra, además la ley los protege por que se presume que le están prestando un servicio al Estado.

En el caso de la sexta fracción, la prescripción no puede comenzar ni correr, porque se supondría que no habría forma de que estos se enteraran de que está corriendo una prescripción en su contra, ya que se estaría en guerra.

Por último con respecto a este capítulo se puede decir que los requisitos que se enmarcan en el Código Civil para el Distrito Federal, y que se estudiaron en el presente capítulo son que la posesión se debe de tener por parte del poseedor a título de dueño, de una forma pública, pacífica, continua,

de buena o mala fe y dependiendo de esta se regulan por la ley los plazos con los que debe de cumplir para que se pueda llevar a cabo una prescripción positiva los cuales son de 5 años si la posesión es de buena fe y de 10 años cuando la posesión es de mala fe, y por lo que respecta a la forma de contar dichos plazos, considero que la regulación para tal caso que se contempla en la ley es total y absolutamente clara.

CAPÍTULO CUARTO
PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN EL
CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL
DISTRITO FEDERAL.

4.1 ELEMENTOS DE LA ACCIÓN.

En primer lugar el maestro Cipriano Gómez Lara nos dice que “Entendemos por acción el derecho, la potestad la facultad o actividad, mediante la cual un sujeto de derecho provoca la función jurisdiccional.”¹

Así mismo el jurista Dorantes Tamayo apunta que la acción es: “Un derecho abstracto y autónomo que tiene una persona legitimada para con un juzgador, a fin de que este resuelva un litigio con espíritu de justicia.”²

Iniciar una acción de prescripción positiva tiene como finalidad el obtener una sentencia por parte del juez, acreditando que ha transcurrido el tiempo establecido en ley, y que se ha cumplido con los requisitos señalados en esta, para que se dé la prescripción positiva o adquisitiva sobre un bien mueble o inmueble y que en consecuencia, se ha adquirido por el actor, la propiedad del bien en cuestión.

En términos generales para iniciar una acción se tiene que cumplir con diferentes requisitos, como es: tener un interés jurídico, el cual se regula por el artículo primero del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que a continuación se transcribe: “Sólo pueden iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o

¹ GÓMEZ LARA, Cipriano. Teoría General del Proceso, 9ª edición, Oxford, México, 1996, p.109.

² DORANTES TAMAYO, Luís. Elementos de Teoría General del Proceso, 2ª edición, Porrúa, México, 1986,p. 97.

constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.

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

Además de lo anterior, se necesita tener capacidad jurídica, la cual puede ser de goce y de ejercicio, la capacidad de goce se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte. La minoría de edad, el estado de interdicción y demás incapacidades establecidas por la ley, son restricciones a la personalidad jurídica, pero los incapaces pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes legales. La capacidad de ejercicio es aquella de la que gozan los mayores de edad que no están sujetos a ninguna tutela o curatela, por lo que tienen la facultad de disponer libremente de su persona y de sus bienes, salvo las limitaciones que establece la ley.

Con respecto a los elementos constitutivos de la acción de prescripción, los mismos ya fueron analizados en el capítulo anterior, por lo que únicamente se mencionarán de nuevo para puntualizarlos, y estos elementos son:

- a) Posesión a título de dueño;
- b) De forma pública;
- c) De forma pacífica;
- d) De forma continua;
- e) De buena o mala fe;
- f) 5 años de posesión si es de buena fe;
- g) 10 años de posesión si es de mala fe.

Es importante mencionar que además de los requisitos antes citados debe dirigirse la acción en contra de la persona que aparece como titular del bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, así como al director de este Registro, para que en caso de ser procedente la

acción, se cancele la inscripción anterior a favor del demandado y se inscriba la sentencia del juicio de prescripción a favor del actor, haciendo dicha sentencia las veces de título de propiedad.

4.2 FASE POSTULATORIA.

En esta primera fase del proceso se define la litis, se puede decir que es el objeto del juicio, por el cual se inició una acción por parte del actor en contra del demandado, es decir que ambas partes exponen sus pretensiones ante el juez, así como los hechos y preceptos jurídicos en que se basa sus pretensiones, en ésta fase se encuentran específicamente la demanda, y la contestación de ésta, por lo que el juzgador tiene que resolver a cerca de la admisibilidad de la demanda, así como ordenar el emplazamiento de la parte demandada, y si se da el caso en que el demandado haga valer la reconvencción, se emplazará al actor para que la conteste.

Como ya se indicó en la fase postulatoria, se encuentra la demanda (acto fundamental para dar inicio al proceso) a través de la cual, el actor le plantea al juez los hechos en los que basa su acción, y formula su pretensión (la reclamación concreta a la parte demandada). Para que una demanda sea presentada en forma ante el órgano jurisdiccional competente, debe cumplir con los requisitos enmarcados en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual se cita a continuación:

“Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán:

- I. El tribunal ante el que se promueve;
- II. El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones;
- III. El nombre del demandado y su domicilio;
- IV. El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;
- V. Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada

hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.

Así mismo deben numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión;

- VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;
- VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez; y
- VIII. La firma del actor, o de su representante legítimo. Si estos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias.”

Lo indicado en el artículo anterior, se traslada a la doctrina como la estructura de la demanda, y se indica que este escrito cuenta o está dividido en cuatro partes, las cuales son:

Proemio.- En ésta primera parte, se indican los datos que van a identificar al juicio, como son el tribunal ante el que se promueve, el nombre del actor así como el domicilio que señale para oír y recibir notificaciones, el nombre y domicilio del demandado, la vía procesal en la que se promueve y el objeto u objetos que se reclamen, así como el valor de lo reclamado, si de ello depende la competencia.

Hechos.- Es la segunda parte de la demanda en la cual el actor numera y narra con toda precisión, detallada, clara y cronológicamente todos y cada uno de los acontecimientos suscitados, en los cuales funda la demanda y por los que inició la acción. Es necesario que el actor precise los hechos, de tal manera que los que se expongan en la demanda, sean únicamente los que dieron motivo al litigio, y en los que el actor justifique su pretensión, los hechos deben ser relatados por el actor, numerándolos y cada uno debe de contener un solo hecho para que de esta manera sea mas fácil relacionar cada uno de éstos, con las pruebas ofrecidas y los fundamentos de derecho que invoque.

Derecho.- En esta tercera parte se indican los fundamentos o preceptos jurídicos de fondo y adjetivos, que el actor considere son aplicables al caso en cuestión, así también si se invoca jurisprudencia, se debe de exponer en e esta parte.

Puntos petitorios.- Es la última parte de la demanda en la que se sintetizan las peticiones que se hacen al juez con relación a la admisión de la demanda, y al tramite del procedimiento.

Ya que se ha presentado la demanda ante la autoridad competente (juez), este puede dictar su resolución en tres sentidos;

El primero sería la admisión de la demanda al considerar que reúne todos los requisitos enmarcados en la ley, y que se acompañara con los documentos y las copias necesarias, regulados por el artículo 95 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que el juez ordenará el emplazamiento del demandado;

El segundo caso es cuando se hace una prevención por parte del juzgador, ocurre cuando la demanda es considerada como oscura o irregular, cuando esto sucede se pide al actor que aclare, corrija o complete la demanda, de acuerdo con lo estipulado en los artículos 255 (anteriormente citado), 95 y 96 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la prevención esta regulada en el artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual a la letra dice: "Si la demanda fuere oscura o irregular, o no cumpliera con los requisitos de los artículos 95 y 205, el juez durante el término de tres días señalará, con toda precisión en qué consisten los defectos de la misma, en el proveído que el efecto se dicte. El actor deberá de cumplir con la prevención que haga el juez en un plazo máximo de cinco días contados a partir del día siguiente a aquel en que haya surtido efectos la notificación por Boletín Judicial de dicha prevención, y de no hacerlo transcurrido el término el

Juez la desechará y devolverá al interesado todos los documentos originales y copias simples que se hayan exhibido, con excepción de la demanda con la que se haya formado el expediente respectivo. La anterior decisión o cualquiera otra por la que no se dé curso a la demanda, se podrá impugnar mediante el recurso de queja, para que se dicte por el superior la resolución que corresponda.”

El tercer caso, es el desechamiento de la demanda que es cuando el juzgador considera que no reúne los requisitos legales y que los defectos que contiene son insubsanables; igualmente, el juzgador desechará la demanda cuando habiendo prevenido al actor, éste no haya cumplido con esta prevención dentro del término de cinco días contados a partir del día siguiente en que se le hizo la notificación, o bien cuando la desahogó y no exhibe copia de traslado del propio escrito de desahogo de la prevención.

Indicado lo anterior, cuando la demanda es admitida por el juzgador, se emplazará al demandado, el emplazamiento como sabemos, es la primera notificación del juicio, por la cual se le hace saber al demandado que se ha presentado una demanda en su contra y el auto que la admitió, en el cual se otorga al demandado un plazo de nueve días, para que conteste la demanda, y en caso de que no la conteste el proceso se seguirá en su rebeldía. Los efectos del emplazamiento se encuentran indicados en el artículo 259 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, “Los efectos del emplazamiento son:

I.- Prevenir el juicio a favor del juez que lo hace;

II.- Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó, siendo competente al tiempo de la citación, aunque después deje de serlo con relación al demandado porque éste cambie de domicilio, o por otro motivo legal;

III.- Obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia;

IV.- Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado; y

V.- Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos.”

El emplazamiento es muy importante ya que mediante éste se cumple con lo regulado en el artículo 14 constitucional, en el cual se consagra la garantía de audiencia del demandado.

Una vez emplazado, el demandado, puede comparecer en el proceso, mediante el escrito de contestación de la demanda, apegándose a los requisitos indicados en el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, “El demandado formulará la contestación a la demanda en los siguientes términos:

I.- Señalara el tribunal ante quien conteste;

II.- Indicara su nombre y apellidos, el domicilio que señale para oír notificaciones y, en su caso, las personas autorizadas para oír notificaciones y recibir documentos y valores;

III.- Se referirá a todos y cada uno de los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición: de igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos;

IV. Se asentará la firma del puño y letra del demandado, o de su representante legítimo. Si estos no supieren o no pudieren firmar, lo hará un tercero en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias, poniendo los primeros la huella digital;

V.- Todas las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueran supervenientes

De las excepciones procesales se le dará vista al actor para que las conteste y rinda las pruebas que considere oportunas en los términos de este ordenamiento;

VI.- Dentro del término para contestar la demanda, se podrá proponer la reconvencción en los casos en que proceda, la que tiene que ajustarse a lo prevenido por el artículo 255 de este ordenamiento; y

VII.- Se deberán acompañar las copias simples de la contestación de la demanda y de todos los documentos anexos a ella para cada una de las demás partes.”

Como se indica en este artículo, en la contestación de la demanda, el demandado hace saber al juez las defensas y excepciones con las que cuenta para repeler o destruir la acción, así como también señala la veracidad o no de los hechos narrados por el actor en su escrito de demanda.

El demandado puede asumir diversas actitudes al contestar la demanda, las cuales son:

1. Allanamiento.- Es cuando el demandado acepta las pretensiones del actor, con respecto al allanamiento, en el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se regula: "Cuando el demandado se allane a la demanda en todas sus partes o manifestando el actor su conformidad con la contestación de ella, se citará para sentencia, previa ratificación del escrito correspondiente, ante el juez de los autos si se trata del juicio se divorcio, sin perjuicio de lo previsto en la parte final del Art. 271."
2. Confesión.- El demandado reconoce que los hechos afirmados por el actor son ciertos, aunque puede discutir la aplicabilidad de los preceptos jurídicos, por lo que aunque la etapa probatoria ya no es necesaria, si se debe tener una etapa de alegatos, con respecto a lo anterior, el artículo 276 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal regula: "Si las cuestiones controvertidas fueren puramente de derecho y no de hecho, se citará a la audiencia de alegatos, que podrán ser escritos."
3. Reconocimiento.- En este caso admite la aplicabilidad de los preceptos jurídicos invocados por el actor, y con esto no indica que también acepta las pretensiones del actor, por lo que pueden ser discutidas.
4. Denuncia.- El demandado solicita al juez, que se haga del conocimiento de otra persona el proceso, por ejemplo en el caso de que a una persona que adquirió un bien le sea demandada la posesión o propiedad del mismo, debe de pedir al juez que el juicio le sea denunciado al enajenante para que comparezca como demandado principal.
5. Negación de los hechos.- En este caso el demandado manifiesta que los hechos afirmados por el actor no son ciertos, o dice que los ignora

por no ser propios, con esta negación la carga de la prueba recae sobre el actor.

6. Negación del derecho.- Consiste en negar que el actor tenga derecho a las prestaciones reclamadas en el escrito de demanda.

7. Excepciones procesales.- Son argumentos que se oponen al proceso mismo, invocando la ausencia o el incumplimiento de presupuestos procesales. Las excepciones se harán valer simultáneamente en la contestación de la demanda, nunca después, con excepción de que fueran supervenientes, las excepciones procesales están señaladas en el artículo 35 del Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal y son:

- I. La incompetencia del juez;
- II. La litispendencia;
- III. La conexidad de la causa;
- IV. La falta de personalidad del actor o del demandado, o la falta de capacidad del actor;
- V. La falta de cumplimiento del plazo, o de la condición a que éste sujeta la obligación;
- VI. El orden o la excusión;
- VII. La improcedencia de la vía;
- VIII. La cosa juzgada; y
- IX. Las demás a las que les den ese carácter las leyes.

8. Excepciones sustanciales.- Son cuando el demandado se opone al reconocimiento de los derechos alegados por el demandante, haciendo valer la existencia de hechos extintivos, modificativos o

impeditivos de la relación jurídica material invocada por el actor y se fundan en la legislación civil, principalmente.

9. Reconvención.- También conocida como contrademanda es el formular nuevas pretensiones en contra de la parte actora, aprovechando la relación procesal que ya se ha establecido.

La fase postulatoria concluye con la audiencia previa de conciliación y de excepciones procesales, e indica el maestro Víctor M. Castrillón y Luna que dicha audiencia “es la expresión que puede caracterizar a la reunión de partes y tribunal, ya iniciado el proceso y antes de la etapa de pruebas y conclusiones, a los efectos de excluir el proceso mismo, reducirlo o precisar su objeto.”³

La finalidad de esta audiencia es intentar la conciliación entre las partes, sin tener que agotar el proceso; examinar y resolver las condiciones de la acción, excepciones y presupuestos procesales; establecer el objeto del procedimiento (las pretensiones del actor, como las excepciones del demandado), el objeto de la prueba (los hechos controvertidos); y por último resolver acerca de la admisión de las pruebas que se hubieran ofrecido en los escritos iniciales.

La audiencia previa de conciliación y de excepciones procesales se encuentra regulada en el artículo 272-A del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el cual transcribo continuación “Una vez contestada la demanda, y en su caso, la reconvención el Juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de tres días...

³ CASTRILLÓN Y LUNA, Víctor M, Derecho Procesal Civil, Porrúa, México 2004.p. 453.

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

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

En caso de desacuerdo entre los litigantes, la audiencia proseguirá y el juez, que dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.”

Conforme a lo escrito a cerca de la fase postulatoria, ya en el juicio de prescripción positiva, la demanda que se hace por parte del poseedor del bien, debe de cumplir con los requisitos anteriormente señalados del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Para comenzar, la demanda solo se podrá interponer por persona que tenga capacidad para ejercer ésta acción, como se regula en el artículo 1138 del Código Civil para el Distrito Federal, y sobre bienes que se encuentren dentro del comercio.

Hecha ésta aclaración, por tratarse de un juicio que se lleva en la vía ordinaria civil, el juez competente es el Juez de lo Civil, en la demanda se deben de expresar el nombre y apellidos del actor así como su domicilio para

oír y recibir notificaciones, además se deben de expresar el nombre y apellidos de la(s) persona(s) en contra de las que se esta dirigiendo la acción, que en este caso serán la persona que aparece como propietario del inmueble objeto de la acción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, así como el director de éste, asimismo se debe de enunciar el domicilio del demandado si es que se conoce, para que se lleve a cabo el emplazamiento; en esta parte de la demanda también se expresa la pretensión del actor, que en este caso sería, que se le declare como legítimo propietario del bien, solicitando del mismo modo la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en virtud de que dicho inmueble encuentra a nombre del demandado.

En la parte de la demanda donde se expresan los hechos en los que el actor funda su petición, en primer lugar se debe de dar la ubicación exacta del bien inmueble;

En segundo lugar se debe de especificar la fecha en la que entró a poseer el bien y la forma, es decir si fué pública, pacífica, continua, de buena fe, y a título de dueño, también se debe de especificar cuál es la causa que generó la posesión, como por ejemplo un contrato privado de compraventa;

En el siguiente punto se debe de identificar completamente el bien y para esto se debe de proporcionar las medidas y colindancias exactas del mismo.

A continuación se deben de enumerar las pruebas con las que se cuenta para probar cada hecho, como son las documentales públicas, privadas, testimoniales y periciales, y que se ha cumplido con los requisitos enumerados en el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, para poder prescribir.

Como pruebas documentales públicas se puede presentar la copia certificada del registro del bien, en el cual conste el nombre del demandado como propietario de éste;

Como pruebas documentales privadas se pueden presentar el contrato privado de compra-venta que se celebró y en virtud del cual se entró a poseer el bien, las boletas de predial, recibos de luz, agua, teléfono, etc., en las que constan los pagos realizados por el poseedor del bien;

Para la prueba testimonial se deben de proporcionar los nombres completos de los testigos, los cuales de preferencia deben de ser vecinos del bien inmueble objeto de la prescripción;

Y para la prueba pericial, se puede presentar un peritaje en el cual consten las mejoras que se le han realizado al bien por parte del poseedor, así como las notas y recibos en los que consten las compras y los pagos que realizó el poseedor para efectuar estas mejoras.

Como siguiente punto se encuentra el derecho que se va a invocar por el actor, por considerarlo aplicable, y el cual tendrá que ir relacionando con cada uno de los hechos que expresó, también se enumeraran los documentos que se acompañan a la demanda para probar los hechos.

Por último se pide al juez se tenga por presentada y admitida la demanda, ordene el emplazamiento del demandado, y en su oportunidad dictar la sentencia en la que declare que el actor adquirió la propiedad del inmueble en cuestión, así como también se le solicita ordene la inscripción de la sentencia, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal para que sirva como título de propiedad.

En la fase postulatoria también se encuentra la contestación de la demanda, en la cual el demandado da contestación a lo expresado en la demanda por el actor:

En primer término, el demandado señalará el tribunal ante el que esta contestando;

Al igual que el actor, el demandado indica su nombre y apellidos, así como el domicilio que señale para oír notificaciones y, en su caso, las personas que autorice para oír notificaciones y recibir documentos, en este párrafo también podrá negar que el actor tenga derecho y acción para reclamar las prestaciones que indica en la demanda, en virtud de ser (falsos, parcialmente falsos, imprecisos, etc.) los hechos en que se fundamenta;

A continuación se referirá uno por uno, a todos y cada uno de los hechos en que el actor funde su petición, afirmándolos o negándolos, exponiendo sus motivos, en estos el demandado tratará de probar que el actor no cumple con los requisitos enmarcados en el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, para poder prescribir, y al contrario tratará de probar que su posesión se encuentra viciada, también precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición, igualmente proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos a los que se refiere;

Después, si es que hubiere, se opondrán por parte del demandado las excepciones que considere sean aplicables, como por ejemplo: la falta de acción y de derecho; o las excepciones procesales como la de conexidad; la de litispendencia; la de cosa juzgada; la de falta de personalidad; la de falta de capacidad; etc.;

A continuación se asentará el derecho que se considere aplicable de acuerdo a lo expuesto en los hechos, y negando así mismo que sea aplicable el derecho invocado por la parte actora.

Por último el demandado le pide al juez que por lo expuesto y fundado se sirva tener por presentada la contestación en tiempo y forma a la demanda que se entabló en su contra, y por opuestas las excepciones y defensas a que se hizo referencia, dar trámite a las excepciones opuestas conforme a derecho, y en su oportunidad dictar sentencia absolviéndolo de las prestaciones reclamadas.

Se deberá acompañar las copias simples de la contestación de la demanda y de todos los documentos anexos a ella para cada una de las demás partes.

4.3 FASE PROBATORIA.

El maestro José Becerra Bautista indica a cerca de las pruebas que: “La doctrina acepta que la prueba es una carga, en cuanto que es una actividad optativa para las partes, pero que si no se desarrolla sufren las consecuencias de su inactividad procesal, que redundará en la improcedencia bien sea de su acción, bien sea de la excepción opuesta.

De lo anterior se deduce que tanto el actor como el demandado tienen indistintamente la carga de la prueba, es decir que no solo el actor o el demandado deben probar, pues pesa sobre ambos la carga de probar al juez los hechos fundatorios de su acción o de su excepción.”⁴

⁴ BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México, 15ª edición, Porrúa México, 1996. p. 92.

Esta segunda fase busca que las partes aporten los medios de prueba necesarios para mostrar la veracidad de sus afirmaciones expuestas en la fase postulatoria, esta fase se desarrolla a través de:

Ofrecimiento de pruebas.- Se le proporcionan las pruebas al juez, con el plazo legal que se les concede a las partes, el cual es de diez días, contándose a partir del día siguiente al que haya surtido efecto la notificación del auto que mande abrir el juicio a prueba, este auto es dictado por el juez el mismo día en que se llevó a cabo la audiencia de conciliación, en caso de que las partes hayan comparecido a dicha audiencia, en el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se regula la forma en la que se deben de ofrecer las pruebas “Las pruebas deben de ofrecerse expresando con toda claridad cuál es el hecho o hechos que se tratan de mostrar con las mismas así como las razones por los que el oferente estima que demostrarán sus afirmaciones, declarando en su caso en los términos anteriores el nombre y domicilio de testigos y peritos y pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones; si a juicio del tribunal las pruebas ofrecidas no cumplen con las condiciones apuntadas, serán desechadas, observándose lo dispuesto en el artículo 298 de este ordenamiento.”

Admisión o desechamiento de pruebas.- La admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes en el juicio corresponde únicamente al juez, el cual revisara que las pruebas reúnan todos los requisitos legales, así como que sean idóneas, es decir, que a través de ellas se pueda demostrar lo que se pretende, de acuerdo con lo regulado en el artículo 299 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal: “El juez, al admitir las pruebas ofrecidas procederá a la recepción y desahogo de ellas en forma oral. La recepción de las pruebas se hará en una audiencia a la que se citará a las partes en el auto de admisión, señalándose al efecto el día y la hora teniendo en consideración el tiempo para su preparación. Deberá citarse para esa audiencia dentro de los treinta días siguientes a la admisión...”

La audiencia se celebrara con las pruebas que estén preparadas, dejándose a salvo el derecho de que se designe nuevo día y hora para recibir las pendientes, y para el efecto se señalará la fecha para su continuación la que tendrá verificativo dentro de los quince días siguientes. En este caso no hay que seguir el orden establecido para la recepción de las pruebas.” Y en el caso de que hubiera pruebas que desahogarse fuera del Distrito Federal, se encuentra lo regulado en el artículo 300 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Las pruebas que se pueden presentar son:

Confesional.- Se desahoga a base de posiciones, recae de igual manera en las partes del proceso. La posición no debe de tener mas de un hecho, no debe ser insidiosa, debe ser sobre la litis, la contestación debe ser si o no y el abogado de la contraparte no debe de estar presente.

Testimonial.- Esta prueba recae en los testigos, estos deben de ser personas ajenas al interés del proceso, terceros al mismo, a los cuales les consten los hechos al haberlos percibido por medio de sus sentidos. De los testigos que se vallan a presentar en el juicio se debe de hacer una lista en la cual se indique el nombre y apellidos de éstos, así como su profesión y domicilio. Esta prueba se desahoga por medio de posiciones las cuales no deben de ser insidiosas.

Prueba documental.- Las pruebas documentales pueden ser de carácter público o privado; las pruebas documentales públicas, son aquellas que se enumeran en el artículo 327 del Código de Procedimientos civiles para es Distrito Federal y son:

I.- Las escrituras públicas, pólizas y actas otorgadas ante notario o corredor público y los testimonios y copias certificadas de dichos documentos;

II.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñan cargo publico, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones;

III.- Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos, o los dependientes del gobierno federal, de los estados o del distrito federal;

IV.- Las certificaciones de las actas del estado civil expedidas por los jueces del registro civil, respecto a constancias existentes en los libros correspondientes;

V.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidas por funcionarios a quienes compete;

VI.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados, antes del establecimiento del registro civil, siempre que fueren cotejadas por notario público o quien haga sus veces con arreglo a derecho;

VII.- Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, universidades, siempre que estuvieren aprobadas por el gobierno general o de los estados, y las copias certificadas que de ellas se expidieren;

VIII.- Las actuaciones judiciales de toda especie;

IX.- Las certificaciones que expidieren las bolsas mercantiles o mineras autorizadas por la ley y las expedidas por corredores titulados con arreglo al código de comercio;

X.- Los demás a los que se les reconozca ese carácter por la ley.

La prueba documental privada la puede constituir, de acuerdo con lo regulado en el artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, "... los vales, pagarés, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados o formados por las partes o de su orden y que no estén autorizados por escribanos o funcionario competente."

Prueba pericial.- En esta prueba, un perito experto en la materia da su opinión técnica sobre esta, rinde su peritaje bajo el principio de verdad sabida; de acuerdo con el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, "La prueba pericial sólo será admisible cuando se requieran

conocimientos especiales de la ciencia, arte, técnica, oficio o industria de que se trate, mas no en lo relativo a conocimientos generales que la ley presupone como necesarios en los jueces, por lo que se desecharán de oficio aquellas periciales que se ofrezcan por las partes para ese tipo de conocimientos, o que se encuentren acreditadas en autos con otras pruebas, o tan sólo se referirán a simples operaciones aritméticas o similares.

Los peritos deben tener título en la ciencia, arte, técnica, oficio o industria a que pertenezca la cuestión sobre la que ha de oírse su parecer, si la ciencia, arte, técnica o industria requieren título para su ejercicio...”, por su parte en el artículo 347 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se regula: “Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento de pruebas, en los siguientes términos:

I. Señalaran con toda precisión la ciencia, arte, técnica, oficio o industria sobre la cual deba practicarse la prueba; los puntos sobre los que versará y las cuestiones que se deben resolver en la pericial, así como la cédula profesional, calidad técnica, artística o industrial del perito que se proponga, nombre, apellidos y domicilio de éste, con la correspondiente relación de tal prueba con los hechos controvertidos...”

Preparación de las pruebas.- Para la preparación de la prueba confesional el juez ordena que se entregue la cedula de notificación al notificador adscrito al juzgado con el fin de que se cite de manera personal al absolvente y comparezca a la audiencia de ley para absolver las posiciones que se le articulen, ya calificadas de legales, si el absolvente no comparece con justa causa será declarado confeso. Por su parte el oferente de esta prueba también debe de prepararla, tiene que exhibir en sobre cerrado el pliego de posiciones, las cuales deben de articularse en los términos enmarcados en los artículos 311 y 312 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, este pliego de posiciones se puede presentar si se desea, hasta el momento en el que se va a desahogar la prueba y el momento el juez calificará de legales o no las posiciones, presentadas.

Para la prueba testimonial, las partes deben de presentar a sus testigos, pero en el caso de que se vean imposibilitados para presentarlos, el juez ordena que se les cite, y el abogado por su parte platicará con ellos a cerca de la forma en que se les van a formular las preguntas, para indicarles la mecánica y de esta manera evitar que se pongan nerviosos al momento de contestar, esto con el objeto de que no vayan a omitir algún hecho importante o sus respuestas en lugar de ayudar, sean perjudiciales.

Prueba documental, en esta prueba se pueden presentar documentos públicos y privados, los documentos públicos que puede presentar el actor son por ejemplo licencias, permisos, boletas de predial y de agua, los recibos por concepto de pagos de servicios y el certificado del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en el cual aparezca como titular del bien inmueble el demandado, esta prueba se debe de presentar al momento de presentar la demanda, por su parte cada una de las partes, podrá objetar los documentos presentados como prueba en los tres días siguientes a los que se haya dictado el auto de aceptación de estas, y esto se regula en el artículo 340 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal “Las partes solo podrán objetar los documentos en cuanto su alcance y valor probatorio dentro de los tres días siguientes al plazo de prueba, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad podrán ser objetados en igual plazo, contado desde el día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación del auto que ordene su recepción.”

Desahogo de pruebas.- las pruebas deben de desahogarse en la audiencia pública, la cual se denomina “de desahogo de pruebas y alegatos”.

En la prueba confesional se desahoga en presencia del juez, se toma protesta de decir verdad al absolvente y se abre el sobre cerrado en el cual se encuentra el pliego de posiciones, estas se califican por el juez de acuerdo con lo indicado en los artículos 311 y 312 del Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el abogado del actor formulará las preguntas cerradas al demandado a las que éste responderá en forma afirmativa o negativa, pudiendo agregar las explicaciones que considere convenientes o las que el

juez pida, las preguntas formuladas al absolvente deben referirse únicamente a los hechos objeto de la prueba, deben de articularse precisa y claramente, cada una de las preguntas solo debe de contener un hecho propio, las preguntas no deben de ser insidiosas.

En la prueba testimonial, se le hace un examen al testigo y este comienza tomándole protesta de decir verdad con la respectiva advertencia de las penas que al falso testimonio, se le toman sus datos y este tiene que presentar una identificación oficial para corroborarlos, también se le pregunta que relación tiene con las partes del juicio y que interés tiene en este, concluida esta parte se procede a la formulación de las preguntas por los abogados de las partes, las preguntas deben ser claras y precisas, cada una de estas debe de comprender un solo hecho, estas preguntas deben de ser abiertas ya que no deben de contener la descripción detallada de los hechos a que se refieran y al que corresponde hacer esta descripción es al propio testigo; por último los testigos están obligados a dar la razón de su dicho, es decir las circunstancias y motivos por los que tiene conocimiento de los hechos sobre los que han declarado.

Para el desahogo de la prueba documental el día de la audiencia el juez debe de leer los documentos a las partes y estas pueden hacer las observaciones que consideren pertinentes, por su parte, el juez podrá cuestionar a las partes con respectó al contenido de las pruebas, la impugnación de la veracidad de algún documento probatorio por una de las partes, puede hacerse desde el momento de la contestación de la demanda y hasta seis días antes de la celebración de la audiencia, el propósito de la impugnación es la destrucción del valor probatorio que pudiera tener el documento impugnado.

En el juicio de prescripción positiva por tratarse de un juicio que se lleva en la vía ordinaria civil, las pruebas deben de ofrecerse de acuerdo con el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal "...expresando con toda claridad cuál es el hecho o hechos que se tratan de mostrar con las mismas así como las razones por los que el oferente estima

que demostrarán sus afirmaciones, declarando en su caso en los términos anteriores el nombre y domicilio de testigos y peritos y pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones...”

Así mismo, las pruebas que se pueden presentar en el juicio de prescripción positiva son:

La confesional a cargo de la parte demandada, en el desahogo de esta prueba la parte actora se enfocara en consolidar la relación de propiedad que tiene la parte demandada con el bien objeto del juicio, así como también tratara de que el demandado confiese que no ha actuado como propietario del bien inmueble y en el caso de que existiera un contrato privado de compraventa, tratara de que lo reconozca;

La testimonial, como ya se indicó se desahoga por medio de la presentación de testigos, los cuales se pretende que testifiquen a favor de la parte que los presente, en el caso de la parte actora pretende que constate los hechos relatados por ella en la demanda, como son la fecha en la que entró poseer el inmueble, que su posesión fue de forma pacífica, pública, continua, y a título de dueño, por tener las actuaciones de éste, sobre el bien. De manera contraria, la parte demandada tratara por medio de las testimonios de los testigos de desacreditar lo dicho por la parte actora en su escrito de demanda y sobre todo tratara de demostrar que no ha cumplido con los requisitos señalados en ley para que se dé la prescripción positiva del bien, o que su posesión cuenta con algún vicio como la violencia, la clandestinidad o la mala fe. Por último lo ideal en esta prueba seria que los testigos sean vecinos del bien objeto del litigio.

La prueba documental, en el juicio de prescripción positiva los documentos que se pueden presentar como pruebas pueden ser de carácter público o privado, los documentos de carácter público que se pueden presentar son; la copia certificada del acta del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en la que este asentado el nombre del demandado como propietario del bien objeto del juicio. Como documentos privados se pueden

presentar si existiese, el contrato privado de compraventa por el cual el actor entró a poseer el bien, boletas de predial, recibos del pago del servicio de agua, de luz, y si se tuvieran, notas y recibos para comprobar pagos por concepto de mejoras del bien.

La prueba pericial en este tipo de juicios no es muy común pero se puede ofrecer para la comprobación de mejoras que se le hayan hecho al bien, por ejemplo en el caso de una ampliación o de remodelaciones.

4.4 FASE PRECONCLUSIVA.

En esta tercera fase denominada preconclusiva o de alegatos, las partes dan sus respectivas conclusiones o argumentos, con respecto a cómo debe conocerse y darse fin al asunto en cuestión; a través de los alegatos afirma el maestro Ovalle Favela : “Las partes manifiestan al juzgador sus argumentaciones sobre los fundamentos de hecho y de derecho de la pretensión, la excepción o la defensa, con el fin de que aquel dicte una sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien sea la parte que las exprese”⁵

Los alegatos son argumentaciones que expresan las partes, una vez que se hayan llevado a cabo las etapas expositiva y probatoria, para tratar de demostrar al juzgador que las pruebas practicadas han confirmado los hechos afirmados y que son aplicables los fundamentos de derecho, aducidos por cada una de ellas, con la finalidad de que el juez estime fundadas sus respectivas peticiones y excepciones, al pronunciar la sentencia definitiva.

Los alegatos deben de contener:

- a) Una relación breve y precisa de los hechos controvertidos, así como un análisis detallado de las pruebas entregadas para que sea aprobado.

⁵ OVALLE FAVELA, José. Teoría General del Proceso, 5ª edición, Oxford, México, 2001. p. 287.

- b) En ellos se debe de intentar demostrar la aplicabilidad de los preceptos jurídicos invocados, a los hechos afirmados y en opinión de la parte que esta presentando los alegatos, probados;
- c) Las partes concluyen que tomando en cuenta que los hechos afirmados, se han probado así como también se ha demostrado la aplicabilidad de los fundamentos de derecho aducidos, el juez debe resolver en sentido favorable a sus respectivas pretensiones o excepciones.

Los alegatos pueden expresarse de forma oral o escrita, los alegatos orales son cuando se formulan en la misma audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, una vez concluida la recepción de estas, y se concede la palabra al actor o a su representante legal, de igual forma al demandado o a su representante legal, para formular sus alegatos, las partes deben de procurar la mayor brevedad y que se formulen de manera concisa, el juzgador debe de dirigir los debates indicando a las partes que se concreten a los puntos controvertidos, no se puede hacer uso de la palabra por ninguna de las partes por más de quince minutos en la primera instancia y no por más de media hora en la segunda instancia, lo anterior se encuentra indicado en los artículos 393 y 395 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en los cuales se regula; artículo 393 “Concluida la recepción de las pruebas, el tribunal dispondrá que las partes aleguen por sí o por sus abogados o apoderados, primero e actor y luego el demandado; el Ministerio Público alegará también en los casos en que intervenga, procurando la mayor brevedad y concisión. No se podrá hacer uso de la palabra por más de un cuarto de hora en primera instancia y de media hora en segunda.” Artículo 395 “Los tribunales deben dirigir los debates previniendo a las partes se concreten exclusivamente a los puntos controvertidos, evitando digresiones. Pueden interrumpir a los litigantes para pedirles explicaciones, e interrogarlos sobre los puntos que estimen convenientes, ya sobre las constancias de autos o ya sobre otros particulares relativos al negocio.

Cuando se invoque jurisprudencia, doctrinas o leyes de los Estados, pueden exigir que se presenten en el acto mismo.” También se prohíbe el dictar alegatos a la hora de la audiencia, y se prevé que en el acta que se levante se deben hacer constar las conclusiones de las partes esto se encuentra indicado en el Art. 394 del Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal que dice textualmente: "Queda prohibida la práctica de dictar alegatos a la hora de la diligencia. Los alegatos serán verbales y pueden las partes presentar sus conclusiones por escrito."

La ventaja con la que se cuenta cuando se dan los alegatos verbales, es que el juez al escucharlos con atención puede convencerse de lo que el abogado dice, o por lo menos lo hará dudar acerca cual de las partes tiene la razón, pero también cuentan con una desventaja, la cual es que como el juez tiene quince días para dictar la sentencia, lo más probable que por más que el abogado se esfuerce en presentar unos muy convincentes alegatos, el juez los olvidará por la carga de trabajo con la que cuentan.

Desde el punto de vista practico desafortunadamente hay ocasiones en las que el juez no presencia la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, y en su lugar se encuentra el secretario de acuerdos por lo que el expresar los alegatos de forma oral carecería de objeto ya que la persona que los va a escuchar no es la que va a emitir la sentencia, por lo que estos alegatos no serían tomados en cuenta para dar solución al conflicto.

Por lo anterior, en la practica los alegatos no se realizan de manera oral y los secretarios únicamente asientan en el acta la formula "las partes alegaron lo que a derecho convino" sin especificar las conclusiones.

Los alegatos escritos, a estos también se les denomina conclusiones, y en la ley no se especifica un plazo o termino para presentarlos, pero en la practica estas conclusiones se presentan al termino de la audiencia de

desahogo de pruebas y alegatos, estas conclusiones son una versión breve y concisa del litigio, por lo que su presentación es un poco complicada desde un punto de vista práctico al no tener tiempo para prepararlas con base en los resultados de la audiencia.

Por su parte los alegatos escritos o conclusiones tienen la ventaja sobre los alegatos verbales, de que perduran en el tiempo al constar en un documento y pueden ser tomados más en cuenta por el Juez al momento de emitir la sentencia.

La etapa preconclusiva finaliza formalmente con la citación por parte del juez a las partes contendientes para oír sentencia, los efectos de la citación para oír sentencia son:

- a) Se da por finiquitada la intervención de las partes en el proceso, (en primera instancia), por lo que ya no podrán promover incidentes, ofrecer pruebas, ni tampoco formular nuevos alegatos, ya que el juez está enfocado en dictar la sentencia.
- b) Las partes podrán recusar al juez después de la citación para oír sentencia, con base en el artículo 179 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual a la letra dice: “Las recusaciones pueden interponerse durante el juicio desde el escrito de la contestación de la demanda hasta diez días antes de dar principio a la audiencia de ley, a menos que, comenzada la audiencia o hecha la citación hubiere cambiado el personal del juzgado.”, por lo que se debe de dar conocimiento a las partes del juicio de los cambios de personal en el juzgado con base en el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

- c) Ya que se haya dado la citación para oír sentencia no podrá operar la caducidad de la sentencia, de acuerdo con lo escrito en el artículo 137 bis del Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

- d) EL juez debe de pronunciar la sentencia definitiva dentro del plazo de 15 días contados a partir de al citación para oír sentencia, este plazo se puede ampliar cuando se de el caso de que el juez deba de examinar documentos voluminosos, esto en base a lo escrito en el primer párrafo del artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el cual regula: “Las sentencias interlocutorias deben dictarse y mandarse notificar por publicación en el Boletín Judicial, dentro de los ocho días siguientes a aquél en que se hubiere citado para dictarse. Las sentencias definitivas deben dictarse y mandarse notificar por publicación en el Boletín judicial, dentro de los quince días siguientes a aquél en que se hubiera hecho citación para sentencia. Solo cuando hubiere necesidad que el tribunal examine documentos voluminosos, al resolver en sentencia definitiva, podrá disfrutar de un termino ampliado de ocho días más para los dos fines ordenados anteriormente.”

En los alegatos, las partes en el juicio de prescripción positiva pretenderán cada una con base en lo actuado en el juicio, de convencer al juez para que éste dicte la sentencia a su favor, es decir, la parte actora pretenderá que se le considere justificada debidamente la procedencia de la acción, en virtud de haber acreditado la posesión con los requisitos que establece la ley, y que el juez lo declare como propietario del bien. Por su parte el demandado pretenderá desacreditar la acción del actor, para que el juez no lo declare propietario del bien.

4.5 FASE RESOLUTIVA.

En esta cuarta fase el órgano jurisdiccional, a través del juez expone sus conclusiones al dictar la sentencia correspondiente, con la cual pone fin al proceso en su primera instancia.

La sentencia se define de acuerdo con el Jurista José Ovalle Favela como "...la resolución que emite el juzgador sobre el litigio sometido a su conocimiento y mediante la cual normalmente pone fin al proceso."⁶

Otra definición es la que nos proporciona el jurista Alejandro Torres Estrada, en la que indica, "...la sentencia definitiva de primera instancia es la resolución judicial que aplica la norma general al caso concreto y dá por concluído el proceso; se dicta con base en las pretensiones procesales que se argumentaron y acreditaron debidamente."⁷

Al igual que la demanda y la contestación de ésta, la sentencia también cuenta con una estructura, la cual consta de cuatro partes, indicadas a continuación:

- a) Preámbulo .- Es la primera parte de la sentencia y se integra por los datos de identificación del juicio, como la fecha de la sentencia, el tipo de proceso, las partes que intervinieron en este, así como el número del expediente y la secretaría;
- b) Resultandos.- Es el resumen del proceso, presentación de demanda y contestación de esta, excepciones, pruebas ofrecidas y desahogadas, y los alegatos tanto de la parte actora como de la demandada;

⁶ OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal Civil, 8ª edición, Oxford, México, 1999, p. 187.

⁷ TORRES ESTRADA Alejandro, El Proceso Ordinario Civil, Oxford, México, 2001, p.154.

- c) Considerandos.- Se considera la parte mas importante de la sentencia ya que en élla el juez plasma su razonamiento, motiva y funda el valor que le otorgo a lo actuado y pruebas ofrecidas por las partes para inclinar a su favor la sentencia;
- d) Resolutivos.- Es la parte final y esencial de la sentencia, es en concreto, la resolución, si se absuelve o se condena y a quien, ya por ultimo esta parte contiene el nombre del juez y las firmas indicadas.

En la ley no se indican las partes de las que se compone una sentencia, únicamente se indican los requisitos de forma con los que debe de cumplir como por ejemplo el escribir con letra las fechas y cantidades sin abreviaturas, así como también que la sentencia debe de estar firmada por el fedatario del juzgado (artículo 56 Fracciones III y IV), debe de constar la firma completa del juez (artículo 80), y que se deben identificar el lugar, la fecha, el juez que las pronuncia, las partes del juicio (actora y demandada), el carácter con que litiguen y el objeto del juicio (artículo 86).

Con respecto a la sentencia del juicio de prescripción positiva, tanto la parte actora como la demandada esperan que el juez haya dictado la sentencia a su favor, es decir, la parte actora espera que el juez considere que probó su acción real de prescripción positiva en contra del demandado, que en consecuencia declare que ha adquirido la propiedad del bien objeto del juicio, y una vez que cause ejecutoria la resolución se remita copia certificada de la misma al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, para que proceda a la inscripción de la misma y sirva de título de propiedad a la parte actora.

Por su parte el demandado espera que el juez estime que no se probaron los hechos relatados por el actor y las pruebas que apporto éste no fueren suficientes, por lo que la acción no se justifico y por ende se le absuelve

del acto reclamado en el juicio, y siendo de esta manera conservar la propiedad del bien que el actor pretendía prescribir.

4.6 INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

La finalidad de la inscripción de la sentencia del juicio de prescripción positiva dictada por el juez, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es que se otorgue la respectiva publicidad a todos aquellos actos que por mandato de ley deben de surtir efectos contra terceros, y esta publicidad se logra con la inscripción respectiva en el libro o folio correspondiente, así como para proporcionar seguridad jurídica a los actos jurídicos, mediante su legitimación por virtud de la fe pública registral.

La publicidad de que se habla, tiene por objeto dar a conocer el Derecho en cuanto a los bienes inmuebles se refiere, para que estos se respeten, también la publicidad impide que los actos jurídicos objeto de inscripción queden ocultos, esto para evitar que alguna persona que tenga buena fe adquiera las cargas con las que cuente la propiedad que pretende adquirir.

El procedimiento registral tiene que seguir un orden, el cual inicia con la presentación de los documentos, y continúa con la distribución de estos al área respectiva; con los índices; con la inscripción del documento y por último la entrega del documento al interesado.

La presentación de los documentos:

La presentación del documento es el inicio del procedimiento registral y con respecto a esta presentación en el Reglamento Registro Publico de la Propiedad del Distrito Federal se indica Art. 32 “El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General,

debiendo enumerarla y sellarla para los efectos del artículo 18 de este Reglamento.”

Artículo 33.- “Los documentos a que se refieren las fracciones II y III del artículo 3005 del Código Civil, cumplidos los requisitos fiscales se presentarán por duplicado. El duplicado se encuadernará y archivará.”

Los documentos a los que se refiere este artículo son a las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera autentica

La solicitud de entrada para los documentos tiene como objeto el probatorio en orden a la presentación de los documentos ya que el primero en registrar es el primero en derecho, esta solicitud debe de contener el nombre del solicitante, la ubicación e identificación del inmueble, o en su defecto la denominación o razón social de la persona moral de que se trate, la naturaleza del acto y por último las observaciones, ya que se presentó la solicitud acompañada de los documentos requeridos, se agrega el numero de entrada de los documentos en orden progresivo, la fecha y hora de la presentación, el área a la que se turna el documento, el nombre del registrador, la fecha de la calificación del documento, causa de la suspensión o negación del servicio, la expresión de haber sido cancelado un asiento y la fecha de está cuando proceda, con respecto a la solicitud encontramos lo indicado en los artículos 18, 19, y 20 del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad del Distrito Federal, los cuales se transcriben a continuación:

Artículo 18.- “La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.”

Artículo 19.- “En la solicitud de entrada y trámite, deberán incluirse los siguientes datos:

I.- Nombre del solicitante;

II.- Ubicación del inmueble, identificación del mueble, o en su caso, la identificación o razón social de la persona moral de que se trate;

III.- Naturaleza del acto, y

IV.- Observaciones.”

Artículo 20.- “Al ingresar la solicitud se le irán agregando los siguientes datos:

I.- Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda. La numeración se iniciará cada año del calendario, sin que, por ningún motivo esté permitido emplear, para documentos diversos, el mismo número, aun cuando éste se provea de alguna marca o signo distintivo, salvo que se trate de un solo instrumento.

II.- La fecha y hora de presentación;

III.- Área a la que se turne el documento,

IV.- Nombre del registrador, fecha de calificación del documento y, si es el caso, causa de la suspensión o denegación del servicio;

V.- La expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda, y

VI.- Observaciones.”

A continuación se turnan los documentos al área correspondiente para que el registrador los califique fundada y motivadamente en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si se debe o no asentar de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias; en caso de que el registrador niegue o suspenda el asiento turnara los documentos al área jurídica, para que a partir de la publicación en la gaceta de tal resolución el interesado subsane las irregularidades indicadas por el registrador, contando con un plazo de diez días, y si en este plazo el interesado no utiliza el recurso de inconformidad que le es concedido por el artículo 114 del Reglamento del Registro Publico de la

Propiedad del Distrito Federal y tampoco subsana las irregularidades señaladas cumpliendo con los requisitos exigidos, se pondrá a su disposición el documento para que lo retire con el previo pago de los derechos correspondientes, por lo que quedará sin efecto el asiento y la nota de presentación respectiva, lo anterior con base en lo indicado en el artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en el cual se indica, "Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Si de la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con el artículo 3021 del Código Civil y demás ordenamientos aplicables, turnará el documento y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta, el interesado cuente con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurra la determinación efectuada. Procederá la suspensión en los casos de omisiones o defectos subsanables y la denegación por causas insubsanables.

Si en el término mencionado el interesado no cumple con los requisitos exigidos, ni se interpone el recurso a que se refiere el artículo 114 del presente Reglamento, se pondrá a su disposición el documento y previo el pago de los derechos correspondientes, podrá retirarlo, quedando sin efecto ni valor alguno, tanto el asiento como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de treinta días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta, se remitirán al Archivo General del Departamento."

Cuando se trata de una orden emitida por un juez, para el asiento del reconocimiento de un derecho como es la propiedad, el registrador no califica la legalidad de la orden pero si a su juicio se dan determinadas circunstancias por las que no se deba llevar a cabo el asiento, hará del conocimiento de estas causas al área jurídica, para que esta las haga del conocimiento de la autoridad que esta emitiendo la orden, y si la autoridad ratifica su orden se cumplirá con esta, esto en base a lo escrito en el artículo 38 del Reglamento del Registro

Publico de la Propiedad del Distrito Federal, en el cual se indica: b “El registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta un asiento, pero si a su juicio, concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, pondrá el caso en conocimiento del área jurídica, para que por su conducto, se dé cuenta a la autoridad ordenadora. Si a pesar de éllo ésta insiste en que se cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado, tomándose razón del hecho en el asiento correspondiente. Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, anotación o cancelación en un juicio en que el registrador o el Director General sean parte, se cumplirán de inmediato”

Por último, un punto muy importante que se debe de señalar es que inmediatamente después de un asiento se anotará al calce del documento cual fué el motivo de este asiento, así como el número ordinal del folio correspondiente, la fecha del asiento y por último, de suma importancia la nota correspondiente debe de firmarse por el registrador y se le debe de imprimir el sello del Registro, ya que en el caso de que falte la firma del registrador los asientos no surtirán efectos, lo anterior con base en lo indicado en los artículos 50 y 52 del Reglamento del registro Público del Distrito Federal los cuales indican:

Artículo 50.- “Acto seguido al de la práctica de un asiento, se anotará al calce del documento que lo motivó, el número ordinal del folio correspondiente y la parte del mismo en que el asiento se haya efectuado, así como la fecha de este último y el número que le corresponda según su clase. La nota correspondiente será firmada por el registrador y se le imprimirá el sello del Registro.”

Artículo 52.- “Los asientos no surtirán efectos mientras no estén firmados por el registrador, en este caso la firma podrá exigirse por quien presente el título respectivo con la nota de haber sido registrado.

Si la firma omitida fuera la del registrador que hubiese cesado en el ejercicio de su cargo, podrá firmar el asiento respectivo el registrador en

funciones, siempre que, dadas las circunstancias del caso, con vista del título inscrito y, si fuera preciso, de los demás que estén relacionados, estime que dicho asiento se practicó correctamente.

En caso contrario, se entenderá que existe error de concepto y se estará a lo dispuesto por los artículos 3026 del Código Civil y 75 de este Reglamento.”

De lo anteriormente escrito se desprende la importancia de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad que se debe de hacer de la sentencia emitida por el juez de lo civil, ya que aunque la mayoría de las veces las personas, la consideran como un mero trámite, no debe de dársele una menor importancia ya que si este registro no se hace, la persona que continuará apareciendo como titular del bien inmueble objeto del litigio, en los certificados del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, seguirá siendo la antigua propietaria del bien, lo cual puede traer problemas jurídicos en un futuro, esto en el caso de que el poseedor sea declarado como propietario del bien.

CAPÍTULO QUINTO
PROPUESTA DE REFORMA AL CÓDIGO CIVIL
VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA
DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

5.1 REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

La regulación de la prescripción positiva en el Código Civil para el Distrito Federal se ha ido revisando a través del desarrollo de la presente tesis, pero en este último capítulo se especifican las diferencias que tiene ésta regulación, con la que contiene el Código Civil para el Estado de México con respecto a la figura jurídica de la usucapión, la cual, considero, se podría tomar como base para enmarcar la figura de la prescripción positiva de una manera más adecuada en el Código Civil para el Distrito Federal.

Comenzaré por señalar la ubicación de la figura de la prescripción positiva en el Código Civil para el Distrito Federal, y ésta se encuentra en el Libro Segundo, Título Séptimo, “De la prescripción”, de los artículos 1135 a 1180, en el cual se trata tanto la prescripción positiva como la negativa.

En el capítulo uno de dicho apartado, se encuentra la definición de la prescripción positiva en el artículo 1136, el cual a la letra dice: “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.”

En el artículo 1137, se indican cuales son los bienes que pueden prescribirse y regula: “Solo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.”

El contenido del citado artículo no se encuentra establecido en el Código Civil del Estado de México.

Con respecto las personas que pueden adquirir bienes por medio de la prescripción positiva el artículo 1138 regula 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

Los requisitos con los que debe de cumplir el poseedor para que se lleve acabo la prescripción positiva, se encuentran establecidos en el artículo 1151 “La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Contínua; y
- IV. Pública.”

En el Código Civil del Estado de México se regula exactamente de la misma manera en su artículo 5.128.

El tiempo que debe de transcurrir un bien inmueble en posesión de una persona para que pueda prescribir, se encuentra regulado en el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1152, el cual a la letra dice: “Los bienes inmuebles se prescriben:

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

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

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

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

No obstante que la redacción en el Código Civil del Estado de México no es idéntica a la redacción que tiene el Código Civil para el Distrito Federal, como en el caso de los requisitos para que se de la prescripción positiva, en el artículo 5.130 del Código Civil Para el Estado de México, regula los mismos tiempos señalados en el Código Civil para el Distrito Federal.

Siendo de buena fé, el tiempo en el que se puede prescribir positivamente un bien mueble, se encuentra regulado en el artículo 1153 que a la letra dice: “Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fé, pacífica y continuamente, faltando la buena fe se prescribirá en cinco años”.

En el Código Civil del Estado de México se considera el mismo plazo, lo único que cambia es la redacción ya que indica que para que se pueda usucapir un bien mueble con buena fé será en tres años y con mala fé en cinco años.

Cuando la posesión de un bien se adquiere por medio de la violencia, es decir se utiliza la violencia para entrar en posesión del bien, el artículo 1154 dice: “Cuando la posesión se adquiere por medio de la violencia, aunque ésta

cese y la posesión continué pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia”

Así mismo cuando la posesión se adquiere por un delito se encuentra lo regulado por el artículo 1155, “La posesión adquirida por medio de un delito se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe”.

Con relación en lo establecido en el citado artículo 1155 del Código Civil para el Distrito Federal, se puede observar una diferencia contundente con lo indicado en el artículo 5.131 del Código Civil del Estado de México, ya que en éste no se admite que el poseedor adquiera la propiedad por medio de la usucapión cuando la posesión se obtuvo por medio de un delito, con lo cual estoy en total acuerdo ya que una persona que comete un delito no se le puede conceder la obtención de la propiedad de un bien por medio de la usucapión aunque el propietario del bien no hubiera ejercido acción alguna contra dicha persona, por el simple hecho de haber adquirido la posesión de un bien aun por medio de un delito; no se debería de dar en el Distrito Federal ni en ninguna otra entidad federativa, la posibilidad de prescribir positivamente y obtener de esta forma la propiedad de un bien, aun mediando un delito.

La promoción del juicio de prescripción positiva ante el juez de lo civil, se encuentra regulada en el artículo 1156, que a la letra dice: “El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por éste Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende la propiedad.”

El Código Civil del Estado de México, en el artículo 5.140, regula en esencia lo mismo que el artículo 1156 del Código Civil del Distrito Federal, pero considero que la redacción de este último es más específica.

La sentencia dictada por el juez de lo civil en el juicio de prescripción positiva, se regula en el artículo 1157 que: “La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor”.

Con respecto a lo establecido en dicho artículo se puede observar que tiene una diferencia con lo regulado en el artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México, ya que en este último se dispone, que la sentencia en la que se declare la procedencia de la usucapión se protocolizará ante Notario, y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad; como se puede observar, la diferencia radica en que en el Estado de México inevitablemente se deben requerir los servicios de un notario y en el Distrito Federal no, por lo menos no se exige en el código, aunque en la práctica sí se debe acudir a un notario, ya que en el mismo Registro lo exigen.

Por lo que se refiere a la ubicación de estos dos artículos el 1157 del Código Civil para el Distrito Federal y el 5.141 del Código Civil del Estado de México, en el Código Civil del Estado de México se encuentran en último lugar, al igual que en un proceso, pero en el Código Civil del Distrito Federal se ubican en una parte intermedia, por lo que provoca cierto desconcierto, al no seguir el orden correcto, el de un proceso es decir menciona la sentencia en un punto intermedio y debería ser señalada al final para seguir una correcta secuencia.

En el Capítulo IV del Título Séptimo del Libro Segundo del Código Civil para el Distrito Federal, se encuentran los casos en los que se da la suspensión de la prescripción, en el artículo 1165 se regula que: “La

prescripción puede comenzar y correr contra cualquiera persona, salvo las siguientes restricciones.”

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

Artículo 1167. La prescripción no puede comenzar ni correr:

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

En el artículo 5.137 del Código civil para el Estado de México, se redactan de manera similar los casos en los que no procede la usucapión, por lo que se desprende el carácter de protección que guardan ambos ordenamientos en este sentido, ya que se trata de proteger a las personas que en determinado momento no se pueden defender, ya sea por falta de capacidad o por su ausencia.

En el Capítulo Quinto del Título Séptimo del Libro Segundo del Código Civil para el Distrito Federal, se tratan los casos en los que se puede ver

interrumpida la prescripción, y estos se regulan en el artículo 1168 que a la letra dice: “La prescripción se interrumpe :

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

II. Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso.

Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda; y

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

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

En el Código Civil para el Estado de México se regula esta interrupción de los plazos para usucapir un bien, en el artículo 5.139, los cuales son exactamente los mismos y con respecto a la redacción se puede decir que a excepción del segundo párrafo del tercer inciso, todo es igual.

En el capítulo VI, que es el último de los que conforman el Título Séptimo del Libro Segundo del Código Civil para el Distrito Federal encontramos la manera en la que se tiene que contabilizar el tiempo para que se dé la prescripción positiva:

Artículo 1176. “El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en los que así lo determine la ley expresamente.”

Artículo 1177. “Los meses se regularán con el número de días que les correspondan.”

Artículo 1178. “Cuando la prescripción se cuente por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro.”

Artículo 1179.” El día en que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; pero aquel en que la prescripción termina, debe ser completo.”

Artículo 1180.” Cuando el último día sea feriado, no se tendrá por completa la prescripción, sino cumplido el primero que siga, si fuere útil.”

Se puede observar que en ambos códigos se encuentran muchas similitudes, tanto en redacción como en la regulación.

5.2 REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO.

Para comenzar se tiene que precisar que en el Estado de México no se le denomina a ésta figura jurídica prescripción positiva o adquisitiva, como en el Distrito Federal, sino usucapión, y ésta figura se encuentra en el Código Civil del Estado de México, en el Libro Quinto “ De los Bienes”, Título Cuarto “De la propiedad y los medios de adquirirla”, capítulo V “De la usucapión”.

Este capítulo comienza con el artículo 5.127, en el cual se indica “La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este Código.”

Como se puede observar, a diferencia del Código Civil para el Distrito Federal, en éste Código si se dá una definición de lo que es la usucapión, lo cual es bueno ya que no se tiene que buscar en la jurisprudencia o en la doctrina para saber lo que es la usucapión clara y precisa.

En el siguiente artículo se regulan los requisitos con los que debe de cumplir la posesión para que se pueda usucapir, los cuales son de acuerdo con en el artículo 5.128 “La posesión necesaria para usucapir debe ser:

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

Como ya se dijo, es exactamente lo mismo que en el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal.

Con respecto al título de posesión por medio del cual se entró a poseer el bien, se encuentra lo regulado en el artículo 5.129, el cual a la letra dice “Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario del bien poseído puede producir la usucapión debiendo estar fundada en justo título.”

En el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 826 regula que: “Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”

La redacción del artículo 5.129 del Código Civil del Estado de México es mas completa que la del Código Civil para el Distrito Federal.

Con respecto al plazo concedido en el Código Civil del Estado de México para usucapir los bienes inmuebles, se encuentra regulado en el artículo 5.130: “Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:

I. En cinco años, si la posesión es de buena fé o cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

II. En diez años, cuando se posean de mala fe;

III. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones anteriores, si se demuestra que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte de el tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabilitada la mayor parte de el tiempo.”

Como ya se indicó anteriormente no obstante que la redacción en el Código Civil del Estado de México es diferente a la que tiene el Código Civil para el Distrito Federal, en ambos códigos se regulan los mismos tiempos para que se pueda dar la usucapión.

Por lo que se refiere a la posesión que se adquiere de forma delictuosa, se encuentra lo regulado en el artículo 5.131 “La posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por usucapión.”

A diferencia de esta regulación en el Distrito Federal, sí se admite que se de la prescripción positiva cuando la posesión del bien se haya adquirido por medio de un delito, lo cual considero totalmente erróneo ya que no se le debería de premiar a la persona que cometió un delito con la propiedad del bien, aunque cumpla con los tiempos regulados para la posesión de mala fe.

Los plazos con lo que cuentan las personas que desean usucapir bienes muebles se encuentra indicado en el artículo 5.132 “El plazo para usucapir los

muebles es de tres años, si son poseídos de buena fe y de cinco años en caso contrario.”

Con respecto a los plazos para usucapir bienes muebles, son exactamente los mismos en ambos códigos.

En el Código Civil del Estado de México se especifica que los entes públicos pueden usucapir; en el artículo 5.133 se indica “El Estado, los Municipios y las demás entidades de derecho público, se consideran como particulares para usucapir bienes; pero sus bienes inmuebles propios serán imprescriptibles y no podrán ser objeto de usucapión.”

Con respecto a este punto en el Código Civil para el Distrito Federal, no hace alguna especificación, pero se sobreentiende que no se pueden prescribir bienes inmuebles públicos al regular que solo se pueden prescribir los bienes que están dentro del comercio

Con respecto a la renuncia que se puede hacer del tiempo transcurrido para usucapir por parte de la persona, en el artículo 5.134 se indica “Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar al tiempo transcurrido a su favor para la usucapión, pero no al derecho de usucapir para lo sucesivo. El abandono del derecho adquirido se tiene como renuncia tácita.”

En el Código Civil para el Distrito Federal la renuncia a la prescripción se regula en el artículo 1142, que a la letra dice: “La renuncia de la prescripción es expresa o tácita, siendo esta última la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido.”

Aunque ambos artículos en esencia dicen lo mismo, considero que la redacción del artículo 5.134 del Código Civil del Estado de México es mas clara.

En los casos de usucapión no únicamente son interesadas las partes, en algunas ocasiones también hay terceros interesados y a estos se refiere el

artículo 5.135 “Los terceros interesados en que la usucapión se consume, pueden hacer vales el tiempo transcurrido, objeto de la renuncia.”

Con respecto a las posesiones para usucapir, se indica en el artículo 5.136 que “El poseedor de un bien puede usucapir, tomando en cuenta el tiempo que la posee y el de quien la adquirió.”

El Código Civil para el Distrito Federal también trata acerca de los terceros interesados.

Hay casos en los que no procede la usucapión, por disposición de ley y estos se encuentran enlistado en el artículo 5.137, “La usucapión no opera en los siguientes casos:

- I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad;
- II. Entre cónyuges;
- III. Contra los incapacitados, mientras no tenga representante legal;
- IV. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dure la tutela;
- V. Entre los copropietarios o los coposeedores respecto del bien en común;
- VI. Contra los que se ausenten del Estado por comisiones de servicio público;
- VII. Contra los militares en servicio activo que se encuentren fuera del Estado;
- VIII. Contra inmuebles del Estado y Municipios.”

Con respecto a este artículo el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1167, regula prácticamente lo mismo.

Cuando se da el caso de la fusión o división de predios la usucapión resulta improcedente con base en lo indicado en el artículo 5.138. “Tampoco operará la usucapión cuando como resultado de ésta se pretenda la fusión o

división de predios, sin que al respecto se hayan cumplido los requisitos que para estos casos prevé la ley administrativa de la materia y sus reglamentos.”

Otro caso que se puede dar en la usucapión es la interrupción del plazo para que se lleve a cabo esta, y los casos en los que se ve interrumpido dicho plazo se enlistan en el artículo 5.139. “El plazo de la usucapión se interrumpe:

- I. Si el poseedor es privado de la posesión del bien por más de un año;
- II. Por la interposición de demanda o interpelación hecha al poseedor, con motivo de la posesión.

Se considera como no interrumpido el plazo para la usucapión, si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda;

- III. Por reconocimiento del poseedor del derecho de la persona contra quien opera la usucapión.”

Con respecto a la legitimación pasiva en la usucapión en el artículo 5.140 se indica, La usucapión de los bienes inmuebles se promoverá contra el que aparezca como propietario en el Registro Publico de la Propiedad.”

Por último en caso de que en la sentencia se indique la procedencia de la acción de usucapión, en el artículo 5.141 se indica “La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante Notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.”

5.3 PROPUESTA DE REFORMA AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

La propuesta de reforma al Código Civil para el Distrito Federal, deriva de mi percepción de la regulación de ésta figura en el citado código, ya que considero que es un tanto deficiente, porque ubica en un mismo apartado a la figura de la prescripción positiva y la negativa, los cuales son temas y situaciones totalmente distintas, ya que con la primera se pretende adquirir la

propiedad de un bien a través de la posesión de este y cumpliendo con todos los requisitos regulados en la ley, y con la segunda se pretende omitir el pago o realización de un obligación adquirida con anterioridad.

Es decir con respecto a la ubicación de la prescripción positiva, así como de la negativa, la prescripción positiva debe de continuar regulándose en el Código Civil para el Distrito Federal, en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulos Primero, y Segundo, que se refieren a los bienes, porque con la aplicación de esta figura jurídica, una persona puede adquirir la propiedad de un bien al cumplir con todos y cada uno de los requisitos enmarcados en el Código Civil para el Distrito Federal; pero la figura jurídica de la prescripción negativa debe de trasladarse hacia el Libro Cuarto De las Obligaciones, ya que la aplicación de la prescripción negativa se utiliza para que una persona se exceptione legalmente y sin responsabilidad del cumplimiento de la obligación que adquirió con otra, después del tiempo regulado en la ley para que la primera le exija el cumplimiento a la segunda.

Por lo anteriormente escrito, al regular tanto la prescripción positiva como la negativa Libro Segundo “De los Bienes”, genera confusión al momento del estudio de cualquiera de estas dos figuras jurídicas, y aunado a esta mala ubicación de la prescripción negativa, tampoco se cuenta con el orden, practicidad y factibilidad de manejo la descripción tanto positiva como negativa en el Código Civil para el Distrito Federal, un claro ejemplo de esta mala secuencia y falta de orden en la regulación de dichas figuras jurídicas, es la ubicación con la que cuenta la sentencia y la inscripción de está en el Registro Publico de La Propiedad, al finalizar el juicio de Prescripción Positiva, ya que se encuentra en la parte intermedia de dicha regulación cuando la lógica jurídica indica que por ser la culminación de un procedimiento debería estar ubicada al terminar con el estudio de las figuras dentro del ordenamiento, y no en un punto intermedio como se encuentra en la regulación.

Por lo anteriormente escrito en un momento dado puede generar un error de percepción de dichas figuras, en la persona que pretende estudiarlas y en un momento dado, aplicarlas

Con relación a lo mencionado con antelación, considero se podría tomar como referencia para reestructurar el Código Civil para el Distrito Federal únicamente para la figura jurídica de la prescripción tanto positiva como negativa, al Código Civil del Estado de México, ya que éste código regula en el Libro V, Título IV , Capítulo V de la Usucapión como una de las formas de adquisición de la propiedad, y a la prescripción negativa o extintiva en el Libro VII, Título XII, Capítulo IV, dentro de lo relativo a las formas de extinción de las obligaciones. Considero a está la forma correcta de ubicar a la figura de la prescripción positiva como la mas adecuada, por la facilidad con que se puede ubicar y entender, dejando de lado las confusiones entre la prescripción positiva y la prescripción negativa, que como ya se indicó son dos figuras en el campo del Derecho, pero con objetivos totalmente diferentes.

Con respecto a la semejanza con la que cuentan tanto la prescripción positiva, como la negativa, se puede indicar que la única con la que cuentan tanto estas figuras jurídicas, es el transcurso del tiempo es decir, que ambas figuras necesitan el trascurso del tiempo para perfeccionarse y concretarse, no obstante esta semejanza, las diferencias entre estas dos figuras son trascendentales, ya que mientras la prescripción positiva es una forma de adquirir el derecho de propiedad sobre un bien a través de una posesión prolongada de éste, cumpliendo con los requisitos marcados en la ley, la prescripción negativa sirve para que un deudor se oponga de una forma jurídicamente válida a que se le cobre una deuda por parte de su acreedor coactivamente.

Por último considero también, que se le debe de denominar correctamente a la figura jurídica de la prescripción positiva que es USUCAPIÓN, esto con fundamento en el derecho romano base de nuestro actual derecho, y en el cual se reguló esta figura jurídica y así mismo se le dieron los requisitos con los que se debe de cumplir para su correcta aplicación y hasta nuestros días siguen vigentes en su esencia jurídica, por lo que por tradición jurídica el correcto nombre de la Prescripción positiva es el de Usucapión y no así prescripción positiva.

Con respecto a lo anterior también se puede mencionar que en el Código Civil del Estado de México, se le denomina como Usucapión y no prescripción positiva, así también en este mismo código las figuras de la usucapión y de la prescripción cuentan cada una con su respectivo concepto, el cual es totalmente claro.

CONCLUSIONES

PRIMERA. En el derecho romano, la usucapio tuvo tres etapas, la primera en el *ius Civile*, en el cual se utilizaba como un medio para adquirir la propiedad *quiritaria* de una cosa *mancipi* por medio de la posesión prolongada, los requisitos que debía de reunir eran: *res habilis*; *titulus*; *fides*; *possessio* y *tempus*, la segunda etapa fue en el derecho Honorario, en esta, la laguna que tenía la usucapio en el *ius Civile* era en cuanto a no poder aplicarse a los *fundos provinciales*; fue subsanada con la figura de la *praescriptio longi temporis*, la cual fue un medio de defensa que se le dio al poseedor cuando su posesión hubiese durado mucho tiempo, La tercera etapa se dio en el derecho Justiniano, en esta etapa fusionaron la usucapio con la *praescriptio longi temporis* y se instituyó la usucapición con las bases jurídicas con las que la conocemos en la actualidad.

SEGUNDA. En el derecho romano la *res* era todo objeto del mundo exterior que podía producir alguna utilidad al hombre y se dividían como *res* dentro y fuera del comercio, a diferencia de estas los bienes en nuestro derecho, son un objeto material o inmaterial susceptible de apropiación,

TERCERA. Los derechos reales en el derecho romano, eran aquellos que facultaban a su titular a disfrutar de los bienes sobre los que recaían, es decir podían actuar sobre la cosa de una forma directa sin tener necesidad de la intervención de ninguna otra persona, eran oponibles a cualquiera persona y contaban con las acciones reales para que se defendiera su titularidad; en nuestra regulación, el derecho real es el poder jurídico que se ejerce sobre un bien para obtener de este un uso, goce, disfrute, etc., que le autoriza un título legal y que es oponible a los demás. Es decir en esencia es lo mismo.

CUARTA. Con respecto a la prescripción positiva o usucapición, desde la antigüedad, en el derecho romano, ha sido la forma por la cual el poseedor de un bien pretende obtener la propiedad de éste, cumpliendo con los requisitos regulados en la ley, como son; que la posesión debe ser en concepto de

dueño, pacífica, continua y pública, estos requisitos deben de cumplirse por el poseedor durante el tiempo que marque la ley. Así, en el Código Civil para el Distrito Federal los requisitos a cumplir son que la posesión debe de ser a título de dueño; de forma pública; pacífica; continua; de buena o mala fé; 5 años de posesión si es de buena fé; y 10 años de posesión si es de mala fé.

QUINTA. Prescripción negativa se regula en el segundo párrafo del artículo 1136 del Código Civil Para el distrito Federal, el cual a la letra dice "... la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.", la prescripción es utilizada por el deudor que se niega de una forma jurídicamente correcta, a que se le cobre coactivamente una deuda por su acreedor, el fundamento para esta negación de pago por parte del deudor se encuentra, en la presunción de abandono o renuncia del derecho que el acreedor pudo hacer valer, para que el deudor cumpliera con su obligación.

SEXTA. Para abordar el tema de la posesión no se pueden dejar de mencionar dos grandes teorías, la primera es la de Ihering, este autor en su teoría objetiva, precisa la existencia de dos elementos esenciales, el corpus y el animus, pero dice que el elemento primordial es el material, es decir el corpus, ya que solo hay posesión cuando el objeto se encuentra materialmente el poder de una persona, sin embargo en la teoría de Savigny, la posesión aunque se compone de los mismos elementos, el corpus y el animus, para este autor el elemento primordial y determinante es el animus, ya que sin la intención de poseer el bien no habría posesión, aunque como vemos para ambas teorías, tanto el corpus como el animus son importantes para cada una de ellas uno de los elementos tiene mas importancia que el otro. Así tomando como base estas dos teorías, en la actualidad se cuenta con la posesión de un bien cuando, se realizan por parte del poseedor actos materiales de aprovechamiento del bien, como si fuera el propietario de éste o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno en determinados casos, es decir tanto el corpus como el animus son fundamentales.

SEPTIMA. En las siguientes cinco conclusiones se detallan los requisitos con los que debe de cumplir cabalmente el poseedor de un bien para poder prescribir el mismo y así obtener su propiedad, estos requisitos son; la posesión pública es aquella en la que la persona que posee el bien, lleva a cabo actos en los que se ostenta como propietario de éste sin serlo, por lo que al disfrutar del bien públicamente, las personas que lo rodean lo ubican como propietario del bien, y en su caso, el dueño de este bien se puede percatar de que otra persona tiene la posesión del mismo.

OCTAVA. Posesión Pacífica, es en la que el poseedor del bien no ejerció ningún tipo de violencia, ni al momento de poseer el bien ni durante el tiempo que dure la posesión, es decir que el poseedor del bien entró a poseer el bien de una manera tranquila y serena, y durante el tiempo en el que estuvo en posesión del bien continuó con dicha actitud.

NOVENA. Posesión a título de dueño, se enfoca a la acreditación que se debe dar por parte del poseedor, del origen de su posesión, es decir, si entró a poseer el bien con base en un justo título, y con esto no se refiere al documento por medio del cual entro a poseer, sino a la causa generadora de la posesión, es decir al acto jurídico en virtud del cual se entra en posesión de un bien.

DÉCIMA. La posesión de buena o mala fé, es una situación subjetiva por parte del poseedor del bien, de buena fe, al creer tener un título suficiente, para que en un momento dado pueda transmitir el dominio del bien, e ignorar los vicios que el título por medio del cual entro a poseer contenga; la buena fe por parte del poseedor debe de ser permanente. La de mala fé, se da cuando el poseedor del bien tiene conocimiento de los vicios que contiene el título por medio del cual entró a poseer el bien.

DÉCIMA PRIMERA. Posesión continua, se considera como tal cuando no ha sufrido interrupción alguna, con esto no se quiere decir que se tiene que estar utilizando el bien a cada momento, lo que se quiere decir es que los

lapsos de tiempo durante los cuales el poseedor deje de utilizar el bien, deben de ser razonables, para sacar todo el provecho posible de éste, es decir, que el poseedor del bien actúe como propietario, tratando de obtener todos los beneficios que el bien le pueda brindar.

DÉCIMA SEGUNDA. Por lo que se refiere al procedimiento a seguir ante el juez de lo civil para que se lleve a cabo la prescripción positiva de un bien, se comienza con la fase postulatoria, la cual comienza con la demanda que se formula por parte del poseedor del bien; ésta debe de cumplir con los requisitos señalados del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; el juicio se lleva en la vía ordinaria civil, el juez competente es el Juez de lo Civil, los demandados en la demanda deben ser, tanto la persona que aparece como propietario del inmueble objeto de la acción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, como el director de éste. En los hechos del escrito de demanda, se debe de dar la ubicación exacta del bien, así como especificar la fecha en la que se entró a poseer el bien y la forma, es decir si fue pública, pacífica, continúa, de buena fé, y a título de dueño, también se debe de puntualizar cual es la causa generadora de la posesión. En la fase probatoria del juicio de prescripción positiva se pueden presentar las documentales públicas, privadas, testimoniales y periciales. En la fase preconclusiva, en el juicio de prescripción positiva se presentan los alegatos en los cuales ambas partes del juicio pretenderán acreditar de forma escrita su dicho para que el juez dicte la sentencia en su favor de acuerdo con sus pretensiones y por último; en la fase resolutive se da la sentencia del juicio de prescripción positiva, la cual el actor pretende se indique que ha cumplido con todos y cada uno de los requisitos regulados en la ley y por lo tanto se le conceda la prescripción positiva del bien objeto del litigio, y de esta manera obtener la propiedad de este. Por su parte, el demandado pretende que la prescripción no se acredite y por lo tanto no perder la propiedad de dicho bien.

DÉCIMA TERCERA. Cuando la Sentencia dictada por el juez declare que el actor ha adquirido la propiedad del bien inmueble objeto del juicio, una

vez que esta cause ejecutoria, se remitirá copia certificada de la misma al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, para que proceda a la inscripción de la misma y sirva de título de propiedad a la parte actora.

DÉCIMA CUARTA. La finalidad de la inscripción de la sentencia del juicio de prescripción positiva dictada por el juez en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es que se otorgue la respectiva publicidad a todos aquellos actos que por mandato de ley deben de surtir efectos contra terceros, y ésta publicidad, se logra con la inscripción respectiva en el libro o folio correspondiente, así como para proporcionar certeza jurídica a los actos jurídicos, mediante su autenticidad por virtud de la fe pública registral. El procedimiento registral tiene que seguir un orden, el cual inicia con la presentación de los documentos, y continúa con la distribución de estos al área respectiva; con los índices; con la inscripción del documento y por ultimo la entrega del documento al interesado.

DÉCIMA QUINTA. El necesario cambio en la ubicación de la figura de la prescripción tanto positiva como negativa, dejando a la prescripción positiva en el capítulo de los bienes ya que es una forma de adquisición de estos y ubicando a la prescripción negativa en el capítulo de las obligaciones ya que es una forma de extinguirlas, así como la necesidad de un correcto orden en la redacción de la misma, para una mayor practicidad del manejo de dicha figura en el ordenamiento, y por último el preciso cambio de nombre de prescripción positiva por USUCAPION, el cual es el jurídica e históricamente correcto para esta figura.

GONZÁLEZ, Juan Antonio. **Elementos de Derecho Civil**, 6ª edición, Trillas, México, 1995.

GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. **El Patrimonio**, 4ª edición, Porrúa, México, 2002.

LÓPEZ-PORTILLO y VERNON, Guillermo y CRUZ JIMÉNEZ María Aurora. **Primer Curso de Derecho Romano**, Anaya Editores, México, 1996.

MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. **Instituciones de Derecho Civil**, Tomo IV, (Derechos reales), Porrúa, México, 1990.

MAGALLON IBARRA Jorge Mario, cordinador, Compendio de Términos de Derecho Civil, Porrúa, México, 2004.

MORALES, José Ignacio. **Derecho Romano**, 3ª edición, Trillas, México, 1992.

MORINEAU IDUARTE, Martha, e IGLESIAS GONZÁLEZ, Román. **Derecho Romano**, 4ª edición, Harla, México, 1998.

OVALLE FAVELA, José. **Teoría General del Proceso**, 5ª edición, Oxford, México, 2001.

OVALLE FAVELA, José. **Derecho Procesal Civil**, 8ª edición, Oxford, México, 1999.

PETIT Eugéne, **Tratado Elemental de Derecho Romano**, 18ª edición, Porrúa, México, 2002.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho Civil Mexicano**, Tomo II (Bienes, Derechos Reales y posesión), 7ª edición, Porrúa, México, 2001.

TAPIA RAMÍREZ; Javier, **Bienes (Derechos reales, derechos de autor y Registro Público de la Propiedad)**, Porrúa, México, 2004.

TORRES ESTRADA Alejandro, **El Proceso Ordinario Civil**, Oxford, México, 2001.

VENTURA SILVA, Sabino. **Derecho Romano**, 17ª edición, Porrúa, México, 2001.

VOLTERRA, Eduardo. **Instituciones de Derecho Privado Romano**, Civitas, Madrid, 1991.

LEGISLACIÓN

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO.

Código Civil Para El Distrito Federal, Comentarios, Legislación, Doctrina Y Jurisprudencia, Volumen II, 2º edición, del Art.747 a 1280, Porrúa, México 1999.

DICCIONARIOS

DE PINA, Rafael, **Diccionario De Derecho civil**, 27ª edición, Porrúa, México, 1999.

Enciclopedia Jurídica OMEBA, Tomo II, Editorial Bibliográfica Omeba, Buenos Aires, 1969.

Enciclopedia jurídica OMEBA, Tomo IX, Editorial Bibliográfica Omeba, Buenos Aires, 1980.

BIBLIOGRAFIA

ARANGIO- RUIZ, Vincenzo. **Instituciones de Derecho Romano**, 10ª edición, Depalma, Argentina, 1986.

ARCE Y CERVANTES, José. **De Los Bienes**, 2ª edición, Porrúa, México, 2002.

ARIAS RAMOS J. y ARIAS BONET J.A, **Derecho Romano I**, 17ª edición, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1984.

BECERRA BAUTISTA, José. **El Proceso Civil en México**, 15ª edición, Porrúa México, 1996.

BONNECASE, Julian, Tratado Elemental de Derecho Civil, Harla, México 1993.

BRAVO González, Agustín y BRAVO Valdés, Beatriz. **Derecho Romano**. 13ª edición, Pax, México, 1988.

CASTRILLÓN Y LUNA, Víctor M. **Derecho Procesal Civil**, Porrúa, México 2004.

DE IBARROLA, Antonio. **Cosas y Sucesiones**, 5ª edición, Porrúa, México, 1981.

DE PINA, Rafael. **Elementos de Derecho Civil Mexicano**, Vol. III, 15ª edición, Porrúa, México, 1998.

DORANTES TAMAYO, Luis. **Elementos de Teoría General del Proceso**, 2ª edición, Porrúa, México, 1986.

GÓMEZ LARA, Cipriano. **Teoría General del Proceso**, 9ª edición, Oxford, México, 1996.