

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

**EL JUSTO TÍTULO COMO PRUEBA EN EL
JUICIO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA**

TESIS PROFESIONAL QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ BAENA

ASESOR: LICENCIADO ARNULFO CABALLERO SALINAS



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

A mis padres JORGE MARTÍNEZ MARTÍNEZ y
+ MARIA DE JESÚS BAENA AVÍLES

Quiero agradecer a mis queridos padres, el apoyo que me brindaron durante mi época de estudiante, siendo ellos el baluarte que necesité para poder, día con día salir adelante. Aunque hoy en día mi querida; Madre ya no se encuentra con nosotros, se perfectamente que desde donde esté me sigue brindando su apoyo, y aunque un poco tarde, llevo a feliz término lo que un día con entusiasmo empecé. A mi Padre, por ser la persona que siempre me animó a culminar mis estudios, para él eterna gratitud.

A mis hermanos JORGE, JAIME y MARIO por todo su apoyo, muchas gracias, pero sobre todo a mis hermanas MARTHA ALICIA y GRISELDA, que en los momentos más difíciles siempre he contado con su apoyo incondicional, a ellas mi más profundo respeto y agradecimiento.

Mención especial merecen mi esposa MARIBEL y mis hijos JESÚS DAVID, EDGAR y ANAPAUULA, por el apoyo incondicional que de ellos he recibido, y que son el motivo principal por el cual decidí finalizar lo que un día con mucho entusiasmo empecé y que con la ayuda de Dios y de la Virgen de Guadalupe hoy he finalizado. Por su comprensión y ayuda mis eternos agradecimientos.

Quiero agradecer de manera especial a mi gran amigo y compañero de muchos años al Licenciado LUCIO TONATIU BALLESTEROS ESCALONA por su valiosa colaboración, para él mi más profundo respeto y agradecimiento.

A mis compañeras de la Facultad LAURA y PATRICIA por su incondicional apoyo, muchas gracias.

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo de investigación, a quienes han sido el principal motivo de superación en todos los aspectos de mi vida: mis hijos; pero sobre todas las cosas, especial mención de mi parte merece mi esposa Maribel, ya que sin ella no hubiera podido sido posible llevar a cabo el presente trabajo, su apoyo incondicional ha sido determinante para alcanzar una de las metas que a lo largo de mi vida me he trazado.

Espero que el presente trabajo sea motivo y aliciente para la superación de mis hijos JESÚS DAVID, EDGAR y ANAPAUOLA, de quienes no he recibido más que satisfacciones y que espero en el futuro sea la presente un motivo para superar lo por mi logrado.

ÍNDICE

EL JUSTO TÍTULO COMO PRUEBA EN EL JUICIO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA

PRÓLOGO.....	I
INTRODUCCIÓN	II
I. BREVES ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. . 1	
1.1. ROMA.....	.1
1.1.2. LA USUCAPIÓN.....	.2
1.1.3. LA PRAESCRIPTIO LONGI TEMPORIS.....	9
1.1.4. LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO JUSTINIANO.....	12
1.2. ESPAÑA.....	13
1.3. FRANCIA.....	21
1.4. MÉXICO.....	26
II. TIPOS DE PRESCRIPCIÓN.....	33
2.1. POSESIÓN.....	.33
2.1.2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA POSESIÓN.....	.39
2.1.3. POSESIÓN A TÍTULO DE PROPIETARIO.....	43
2.1.4. POSESIÓN DE BUENA FE.....	46
2.1.5. POSESIÓN DE MALA FE.....	.48
2.1.6. ELEMENTOS DE LA POSESIÓN.....	50
2.1.6.1. PACÍFICA.....	50
2.1.6.2. CONTÍNUA.....	.52
2.1.6.3. PÚBLICA.....	54
2.1.6.4. EN CALIDAD DE PROPIETARIO.....	.55
2.1.7. CUÁNDO NO HAY PRESCRIPCIÓN POSITIVA.....	.56

2.1.8. BIENES SUSCEPTIBLES DE PRESCRIBIR.....	58
2.2. PRESCRIPCIÓN NEGATIVA.....	59
2.2.1. CONCEPTO.....	59
2.2.2. ELEMENTOS.....	
59	
III. ACCIÓN PRESCRIPTIVA.....	63
3.1. CONCEPTO.....	64
3.2. CLASIFICACIÓN DE LA ACCIÓN PRESCRIPTIVA.....	64
3.3. PROCEDIMIENTO SEÑALADO POR EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.....	67
3.4. PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL.....	69
3.5. PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.....	
.78	
IV. PROCEDIMIENTO JUDICIAL.....	83
4.1. VÍA ORDINARIA CIVIL.....	
.83	
4.2. ETAPAS DEL JUICIO.....	
.85	
4.2.1. DEMANDA.....	
90	
4.2.2. EMPLAZAMIENTO.....	
.94	
4.2.3. SENTENCIA.....	98
4.3. PRUEBAS CONSIDERADAS APTAS PARA ACREDITAR LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.....	103
V. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.....	111
5.1. ANTECEDENTES.....	
111	
5.2. CONCEPTO.....	117
5.3. LA FUNCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.....	
121	
VI. JUSTO TÍTULO.....	127
6.1. CONCEPTO.....	127
6.2. POSESIÓN, DEMOSTRACIÓN MEDIANTE TESTIGOS ÚNICAMENTE....	135
6.3. EL VALOR DEL JUSTO TÍTULO ANTE LA DECLARACIÓN DE TESTIGOS.....	138

CONCLUSIONES.....
147

BIBLIOGRAFÍA.....
.152

PRÓLOGO

El tema de la prescripción resulta por demás interesante si se toma en cuenta que mucha gente, incluso algunos abogados, estiman que por el simple hecho de tener la posesión de un bien (ya sea mueble o inmueble) se adquiere la propiedad del mismo, pero ello no puede ser más que una falsa apreciación de lo que en realidad es la institución de la prescripción, concretamente de la prescripción positiva. Se requiere para poder promover una acción de prescripción positiva, que exista un acto jurídico translativo de dominio, es decir, para poder resultar beneficiado por la prescripción se requiere primero haber obtenido un bien, no solamente poseerlo, haberlo adquirido por medio de un acto jurídico que nos coloque en posición de poseerlo como propietario, adquirir un bien ya sea por medio de compraventa, donación o cualquier otro acto jurídico que transfiera la propiedad. ¿Cuál es entonces el motivo de promover una prescripción positiva? Precisamente el llegar a obtener un título legítimo y pleno así considerado por la ley para acreditar la propiedad del bien en cuestión.

Si una persona adquiere un bien inmueble, el cual, conforme a la ley, debe transmitirse mediante escritura pública; lo que hará la prescripción será el concedernos el pleno ejercicio de un derecho de propiedad sobre un bien como si se hubiere transmitido con las formas y solemnidades que la ley precisa para ese tipo de actos (escritura pública tratándose de bienes inmuebles). La prescripción positiva no significa que una persona quien detenta un bien porque lo tiene bajo su cuidado, o porque lo ha ocupado, se pueda convertir en propietario de dicho bien. Realmente se trata de un error de apreciación por cuanto a esta institución, pues realmente no se obtendrá la propiedad de un bien determinado, ésta ya se ha obtenido mediante un contrato o acto jurídico suficiente para transmitir esa propiedad, lo que se va a obtener es, si bien se puede expresar así, la plena titularidad de un derecho de

propiedad. Esto es así porque para que prospere una acción de prescripción positiva se requiere de tener un justo título, discutible si vemos que podemos obtener la propiedad de quien no es el legítimo propietario y dicho documento nos puede servir para obtener la prescripción demandando al verdadero dueño quien aparece como titular de un derecho de propiedad ante el Registro Público de la Propiedad.

Finalmente, puedo decir que la acción de prescripción positiva es el medio para que quien adquirió un bien sin hacerlo mediante el título pleno y legítimo que la ley requiere (escritura tratándose de bienes inmuebles), lo haga; es pues una acción que hará valer quien ha adquirido un bien mediante la celebración de un acto jurídico existente pero viciado en alguno de sus requisitos de validez y que por lo tanto no puede producir los plenos efectos jurídicos que la ley contempla para los de su caso. Esto nos muestra que la llamada buena fe de los contratantes no debería de considerarse así en forma tan general y absoluta, pues acreditar la mala fe de una persona requeriría de adentrarnos en la conciencia, en la mente de una persona para saber si actuó o no de mala fe al adquirir un bien de quien resulta no es el legítimo propietario, y ello choca con lo que por posesión entendemos, pues si un propietario (persona quien es titular de un derecho de propiedad, quien cuenta con el título que la ley considera pleno y legítimo como una escritura pública) tiene la posesión originaria del bien respecto del cual es propietario, de qué manera quien posee (de facto) puede ejercer una acción de prescripción en contra del legítimo propietario.

INTRODUCCIÓN

La prescripción es una institución muy antigua dentro de nuestro derecho civil, y que incluso se ha extendido a diversas áreas del derecho, ella proviene desde el Derecho Romano, conocida originalmente como *usucapio*, pues se sabe que los romanos reconocían que la propiedad podía adquirirse por quien no fuese titular de ella, precisamente mediante la *usuacapio*, siempre que la persona se comportara como si fuese el propietario, y bajo algunas condiciones que concretamente se referían a que la cosa fuese susceptible de prescribirse, que se poseyera de buena fe, a título de propietario y por el tiempo que la ley señalaba como necesario. Ese antiguo derecho romano influyó a otros sistemas legales, como el derecho español y el derecho francés, que vienen a constituir los antecedentes más próximos de nuestro derecho mexicano.

La prescripción, dice la ley, es un modo de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, la primera se conoce como prescripción positiva y la segunda como prescripción negativa. Para que prospere una prescripción positiva, resulta fundamental el poseer un bien, es decir, ejercer un derecho físico y directo sobre una cosa, pero además tal relación de facto debe ser en concepto de propietario o con el ánimo de ser propietario, y en cuyo caso la buena fe juega un papel muy importante, pues como veremos la buena fe se presume y la mala fe debe acreditarse en forma plena, situación difícil de acreditar.

La posesión debe de ser pacífica, es decir, se debe ejercer sin violencia, en forma continua por no haber sido interrumpida, pública porque puede ser reconocida por cualquier persona, y en calidad o concepto de dueño.

Los bienes susceptibles de prescribir son todos aquellos que están en el comercio y para poder obtener la prescripción positiva de un bien inmueble, se debe exigir tal pretensión, en el Distrito Federal, ante los jueces de lo civil y siguiendo las reglas que el Código de Procedimientos Civiles enuncia o señala.

También abordo de breve manera los mal llamados procedimientos de inmatriculación judicial y administrativa, que no son otra cosa que el asignarle un número o registro a un bien inmueble ante el Registro Público de la Propiedad, es decir, me refiero en forma concreta y correcta a la matriculación de un bien.

Las pruebas consideradas aptas para poder beneficiarse con la prescripción positiva veremos que son: el justo título y la declaración de testigos; no se requiere de ninguna otra clase de prueba, no se necesita demostrar el haber realizado pago de ninguna clase de impuesto o servicio, pues así lo han considerado nuestros tribunales.

También veremos la importancia que tiene el Registro Público de la Propiedad en los procedimientos de prescripción positiva, pues precisamente la acción de prescripción positiva habrá de enderezarse en contra de quien aparece como titular de un bien ante el Registro Público de la Propiedad.

Finalmente, habré de referirme al justo título, que por el momento y de forma muy simple se puede entender como la manera, la forma, la causa jurídica por virtud de la cual se ha adquirido la posesión de un bien.

I. BREVES ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA PRESCRIPCIÓN

1 ROMA

De acuerdo con datos tradicionales, y también de tipo material y arqueológico que se han encontrado y que nos han podido ilustrar, podemos considerar una aproximación en cuanto a la fundación de Roma, y la misma se da en el siglo VIII a. C.

Hay quienes aseguran que la fundación precisa de lo que hoy conocemos como el Imperio Romano se da el 21 de abril del año 753 A. C. Lo que no deja lugar a dudas es que la primera estructura de la comunidad primitiva romana haya sido la monarquía.

Según la tradición, el primer Rey, Rómulo, creó la propiedad y el senado.

Más adelante la transformación del sistema político romano fue impuesta por las necesidades políticas y económicas imperantes. De acuerdo con la tradición se señala el año 510 a.C. como el inicio de la fase republicana.

El derecho republicano en su etapa inicial es un derecho nacional, (derecho quiritario), sin influencia de otros pueblos, riguroso, formalista y con pocas figuras y medios de defensa jurídicas, cuya fuente principal es la ley. Las fuentes del derecho son los modos, según los cuales la norma jurídica es establecida como tal, es decir, como norma positiva y coactiva. Es hasta la creación de la pretura que se aprecia un periodo de transición, en el cual se observa un avance en el acoplamiento del derecho quiritario a las exigencias de la realidad, lo que determinó el nacimiento de lo que hoy conocemos como derecho pretorio y que a su vez, con el derecho emanado de otros magistrados, formó el derecho honorario. Tenemos por

último la jurisprudencia, es decir, la labor de los jurisconsultos que fue el gran instrumento que hizo posible la coordinación de este derecho con el antiguo *ius civile*.

El emperador Justiniano asumió el poder en el año 527 con una idea fija: restaurar y renovar la *res pública romana*. Esta idea tenía como propósito la restauración de la unidad territorial, la religiosa, la administrativa y sobre todo la jurídica, que sería el instrumento para lograr su finalidad. La fusión del derecho pretorio y el derecho civil, ya iniciada siglos atrás, encuentra su culminación en la obra de Justiniano: "*El Corpus Iuris*".

2 LA USUCAPIÓN

CONCEPTO.- La autora SARA BIALOSTOSKY en su obra "Panorama del Derecho Romano" define a la usucapión de la siguiente forma: "*Usucapio*. Es el modo de adquirir la propiedad civil por medio de la posesión continuada. Y solo pueden usucapir los ciudadanos romanos y ser objeto de *usucapio* los fundos itálicos."

El término real de lo que hoy conocemos como prescripción, era la denominada *usucapio* (usucapión). Posteriormente, se empleó el término de *praescriptio*. Cabe mencionar que en un principio la *praescriptio* era junto con la *rogatio* y la *sanctio*, los elementos de que se componía una ley rogada (*lex rogata*). Sin ahondar en el tema de las fuentes del derecho romano y para el sólo efecto de poder comprender en mejor forma la diferencia entre lo que en un principio fue la *praescriptio* y la *usucapio*, me permito emitir el siguiente comentario: Se denomina fuente del derecho al sitio, elemento formal, real o histórico que han dado creación a las normas de derecho. García Maynez en su obra "Introducción al Estudio del Derecho" cita a Du Pasquier quien refiere: "...el término fuente crea una metáfora bastante feliz, pues remontarse a las fuentes de un río es llegar al lugar en que sus aguas brotan de la tierra; de manera semejante, inquirir la fuente de una disposición jurídica es buscar el sitio en que ha salido de las profundidades de la vida social a la superficie del derecho".

GUILLERMO FLORIS MARGADANT, por su parte, nos dice que existen tres tipos de fuentes del derecho, que son, las formales, y que él señala como categorías de formas en que se manifiesta el derecho y que entre otras son: la ley, la costumbre, la jurisprudencia etc.; las fuentes históricas que refiere el autor en cita son los documentos por los cuales conocemos el derecho y que son, entre otras, las instituciones de Gayo, El Manuscrito de Florencia del Digesto, es decir, sería todo tipo de manuscrito anterior al vigente y que ha servido como precedente para su creación; y las fuentes reales del derecho, que son los acontecimientos o situaciones sociológicas que han dado lugar a determinadas medidas jurídicas.

Las fuentes del derecho romano son: La costumbre, *La lex rogata*, El Plebiscito, El Senadoconsulto, La jurisprudencia, Los Edictos de los Magistrados y *La Constitutio*.

La *praescriptio* concretamente era: una mención del magistrado que había tomado iniciativa y datos sobre la asamblea comicial que había dado su aprobación.

Por su parte, Floris Margadant nos refiere: *Usucapio est adjectio dominio, per continuationem possessionis temporis lege definiti* (La usucapio es la adquisición de la propiedad mediante posesión continua durante un plazo fijado en la ley). No obstante que más adelante habré de abordar el Derecho Mexicano en este mismo capítulo de antecedentes, cabe mencionar desde este momento que el concepto de *Usucapio*, es prácticamente idéntico a nuestro actual concepto de Prescripción; incluso, el diccionario de la lengua española de la Real Academia Española define: Usucapión.- (Del latín *Usucapio*.- *Onis*) Adquisición de una propiedad o de un derecho real mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto por la ley.

El mismo diccionario de la Real Academia Española, define a la prescripción (del latín *praescriptio*). Acción y efecto de prescribir. Adquisitiva.

Derecho. *Usucapión*. Extintiva. Der. Modo de extinguirse un derecho como consecuencia de su falta de ejercicio durante el tiempo establecido por la ley.

El *Ius Civile*, es el antiguo derecho romano conformado por las fuentes enumeradas línea arriba, misma que se manifestaba en costumbres, *leges*, *senadoconsultos* y *plebiscitos*, y además desarrollado por la jurisprudencia sacerdotal y seglar. Ese derecho civil estaba plagado al decir de Margadant “de pintorescas particularidades irracionales, rudo y arcaico y mismo que finalmente forma la base de la ciencia jurídica continental europea”. La eliminación de esas asperezas y complicaciones del *ius civile* se llevó a cabo por otras de sus fuentes y que fue la denominada *iurisprudencia* y también en parte por la segunda gran rama del derecho romano y que es el *ius honorarium*. El último toque encaminado a la eliminación de las mencionadas características del *ius civile* fue la última fuente formal que vendría a monopolizar poco a poco la creación y transformación del *ius civile* fueron las constituciones imperiales.

De lo anterior tenemos que el legítimo propietario de un bien podría transmitir la propiedad del mismo mediante la venta del mismo, venta que se veía plagada de ritos, formalidades y tecnicismos, es decir, para transmitir la propiedad de un bien se requería lo siguiente: por ejemplo, si para transmitir en forma la propiedad de una *res Mancipi* (terrenos que se encontraban dentro de Italia) se requería de un ritual o formalidades llamada *mancipatio*, su enajenación requería de cinco testigos, un *libripens*, una balanza, un pedazo de bronce y el uso de una serie de formulas consagradas por la tradición. Así, el propietario de una *res Mancipi* que vendía o transmitía la propiedad de la misma sin cubrir los requisitos exigidos por el *ius civile* se convertía en un propietario quiritario en términos del *ius civile*, y a su vez el comprador que adquiría ese bien, sin haber seguido o cubierto los requisitos exigidos por el *ius civile*, se convertía en un propietario quiritario. Y eran precisamente los pretores (personas quienes se encargaban de la administración de la justicia civil) las que se encargaban de darle protección al propietario *bonitario*, persona que

adquiría en forma, (por llamarla de alguna manera), no plena, es decir partiendo de una verdadera transmisión de propiedad, de haber adquirido un bien aunque sin haber seguido todas las formalidades, dicho propietario *bonitario* podía convertirse en un propietario pleno, ello mediante la institución de la *usucapio*, volviendo en forma automática la propiedad *bonitaria en quiritaria*.

Sabemos que los romanos reconocieron que la propiedad podía adquirirse por quien no fuese titular de ella mediante la *usucapio*, siempre que se comportara como si fuese el propietario, y bajo algunas condiciones que las podemos resumir: *Res habilis; titulus; fides; possessio; tempus*.

1. *Res habilis*, no es hábil para los efectos de la *usucapio* que la cosa este fuera del comercio.
2. *Titulus* el que desea usucapir, debe poder alegar algún título como fundamento de su posesión.
3. *Fides*, sólo la posesión de buena fe se convierte por la *usucapio* en propiedad. la posesión debe ir más allá que la ignorancia de los vicios de la posesión, debe ser la creencia positiva de que la posesión es justa.
4. *Possessio*, el usucapiente debe tener la posesión del objeto que quiere usucapir.
5. *Tempus*, esta posesión debe durar, al menos un año para muebles y dos para inmuebles.

La propiedad en el derecho romano estaba protegida, ya que es el principal de los derechos reales y fue el *ius civile* el que creó dos acciones fundamentales para proteger la propiedad quiritaria, o sea, la propiedad reconocida por ese mismo derecho. Tales acciones eran: la reivindicatio y la *actio negatoria*. La primera era la acción por la cual el propietario podía reclamar a cualquier poseedor la entrega del objeto de su derecho de propiedad; y la segunda, era aquella por la cual el propietario podía impedir que cualquier persona turbara el goce pacífico de sus propiedades.

De lo expresado en las líneas precedentes podemos distinguir que la propiedad quiritaria era aquella que estaba regulada por el *ius civile* y que debía de llenar ciertos requisitos también descritos líneas arriba, pero paralela a ésta surgía otro tipo de propiedad, una que era reconocida por el *ius honorarium* y protegida por medidas procesales surgidas de la conciencia jurídica del pretor. A esta forma de propiedad se le llamaba propiedad *bonitaria*.

Retomando, en forma retrospectiva lo hasta aquí visto, podemos precisar acerca de la usucapión lo siguiente: es un modo de adquirir la propiedad por la posesión prolongada y bajo determinadas condiciones señaladas por la ley, siendo éstas el justo título y la buena fe.

El justo título y la buena fe no eran en un principio necesarios, ya que era suficiente para usucapir una cosa apoderarse y hacer uso de ella. La inacción prolongada de su propietario equivalía al abandono tácito de su derecho y al cabo de un tiempo bastante corto la adquisición era consumada en beneficio del poseedor.

Se aplicaba en dos casos:

Enajenación de una *res Mancipi* por simple tradición, en cuyo caso tenía por efecto regularizar una adquisición viciada en cuanto a su forma, pero que dimanaba de su verdadero propietario.

Adquisición de una cosa *Mancipi* o *nec Mancipi*, de quien no era propietario. El que recibía una cosa de persona que no era el vendedor propietario, no adquiría la propiedad ya que no se puede transmitir más que los derechos que se tienen. La propiedad se adquiría por usucapión al cabo de un año o de dos de posesión. La usucapión regularizaba una adquisición defectuosa en su origen, en razón de la carencia de calidad en el enajenante.

La usucapión pasó por cuanto a sus condiciones por tres etapas sucesivas:

1. En la primera fase solamente se exigían dos condiciones: La posesión durante un año para los muebles y dos para los inmuebles; y que el bien no fuera robado.

2. En la segunda fase, a fines de la república, se exigió además, que el principio de la posesión no tuviera ningún vicio de violencia o clandestinidad.

3. En la tercera fase, entre los siglos I y II D.C. se exigió, justo título y buena fe. En esta fase se requería para su procedencia de cuatro condiciones:

1. Posesión prolongada.- Un año para los muebles y dos para los inmuebles. El poseedor podía sumar, al tiempo de su posesión personal, el tiempo durante el cual su antecesor hubiere poseído el mismo. Para un adquirente a título universal, había continuación de la posesión y no una nueva posesión, de modo que el adquirente aprovechaba las cualidades que ofrecía la posesión en su autor y sufría los vicios que tuviera. Para un adquirente a título particular, había posesión nueva, independientemente de la posesión de su autor.

2. Justo título.- Es el acto jurídico que precede, de la tradición y cumplimiento de las formalidades.

El justo título es el acto jurídico mismo, venta, donación, dación en pago, o cualquier otra forma; mientras que la justa causa es la intención de enajenar en el *tradens* y la intención de adquirir en el *accipiens*.

3. Buena fe.- Es la creencia en el *accipiens* de que el enajenante era realmente el propietario del bien que se entregaba.

4. Cosas susceptible de usucapión. Lo eran todas con excepción de: bienes incorpóreos, fundos provinciales, cosas robadas, cosas adquiridas con violencia.

Una vez cumplido el plazo de la usucapión, el poseedor pasaba a ser propietario *quiritario*. Pero adquiría la cosa tal y como era, con las cargas reales que la gravaban, con sus servidumbres y con sus hipotecas.

1.1.3 LA PRAESCRIPTIO LONGIS TEMPORIS

La Praescriptio longi temporis es la institución que surge porque la usucapión era insuficiente, ya que presentaba una doble laguna, pues siendo un modo de adquirir del derecho civil, no podía invocarse por los peregrinos.

Siendo la usucapión un modo de adquirir la propiedad *quiritaria*, no se aplicaba a los fundos provinciales, de modo que éstos no se podían regularizar por posesión prolongada y por ende no se podía probar la propiedad provincial por medio de prueba tal como en la usucapión.

Para llenar esta doble laguna se creó la *praescriptio longi temporis*, para ello se necesitaba: justo título, buena fe, posesión prolongada, era de diez años para quien estaba domiciliado en la provincia de la ubicación del inmueble y de veinte años cuando estaba domiciliado en otra parte.

Su origen es griego y su objetivo era que se otorgase protección a la posesión duradera en contra de la reivindicación de propietario sobre los predios, para ello los gobernadores crearon la *possessio provincialis*.

En un principio se limitó a los inmuebles y los beneficiarios eran tanto los ciudadanos como los peregrinos, posteriormente también se extendió a los muebles aunque sus beneficios sólo alcanzaron a los extranjeros.

Los requisitos para lograr la *praescriptio* eran el *titulus* y *fides* del poseedor, además de haber ejercido el poder físico sobre el objeto durante un lapso de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, lo que se determinaba si el propietario o poseedor vivían en el mismo lugar.

Diferencias con la usucapión:

La usucapión era un modo de adquirir perteneciente al Derecho civil, no se aplicaba a los peregrinos, ni para los fundos provinciales. La *praescriptio longi temporis* era un modo del derecho de gentes que sí se podía aplicar a los peregrinos.

La usucapión hacía que el poseedor adquiriera la propiedad *quiritaria*, la *praescriptio longi temporis* daba la propiedad pretoriana.

La usucapión no se interrumpía por demanda judicial, continuaba durante la tramitación del juicio después de la *litis contestatio*. Por el contrario, la *praescriptio longi temporis* se interrumpía por la *litis contestatio*.

La usucapión hacía adquirir la cosa con sus cargas reales, especialmente las hipotecas que las gravaban. En la *praescriptio longi temporis*, al mismo tiempo que corría contra el verdadero propietario, podía correr contra los acreedores hipotecarios, para el efecto de extinguir su derecho hipotecario. De esto dependía que los que tenían el *jus commercii* tuvieran los mismos intereses en invocar a veces la *praescriptio longi temporis*.

La fusión de estas dos instituciones se realizó por Justiniano en el año 529 D.C., y conservó la expresión de *praescriptio longi temporis* para los inmuebles, con un término de diez a veinte años. Se reservó el nombre de usucapión para los muebles, con un término de tres años. Las condiciones de buena fe y de justo título se exigían en ambos casos.

Como una nueva figura paralela a la *usucapio* nace la *praescriptio longi temporis* que no es otra cosa que la *res in habilis* que se aplicaba en las provincias para los efectos de la *usucapio*.

La *praescriptio longi temporis* fue una institución de Derecho de gentes, introducida por los pretores para proteger las adquisiciones de los peregrinos o las realizadas por los ciudadanos romanos respecto a los predios provinciales. Recibió el nombre de *exceptio o praescriptio*, porque en su origen no fue otra cosa que una excepción o remedio procesal para detener la reivindicación del propietario. El plazo que se fijó para esta prescripción fue de diez o veinte años, ello según se diese entre presentes o entre ausentes.

En los últimos tiempos del Imperio, elevados todos los habitantes del mismo a la categoría de ciudadanos romanos, e igualadas en su condición jurídica las cosas romanas y los predios provinciales, la distinción entre la *usucapición* y la prescripción de largo tiempo no tenía ya razón de ser. Es la institución que surge porque la *usucapición* era insuficiente, ya que presentaba una doble laguna:

1. Siendo un modo de adquirir del Derecho Civil, no podía invocarse por los peregrinos.

2. Siendo modo de adquirir la propiedad quiritaria, no se aplicaba a los fundos provinciales, de modo que no se podía regularizar por posesión prolongada y no podía probar la propiedad provincial por medio de prueba tal como en la *usucapición*.

1.1.4 LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO JUSTINIANO

Justiniano asimiló la *usucapio* a la *longi temporis praescriptio* y la noción de la *quasi possessio* a la posesión considerando a la *longi temporis praescriptio* como un modo de adquirir las servidumbres.

En el oriente, las escuelas jurídicas de Constantinopla, Alejandría y otras más, mantuvieron de algún modo cierto contacto con el real derecho clásico, y los juristas se dieron cuenta de que había la necesidad de hacer una recopilación, ello debido a las contradicciones que a lo largo del estudio y de la aplicación se iban dando.

La tarea que se veía muy complicada fue llevada a cabo por el Emperador Justiniano y un grupo de juristas.

Desde el año 528 D.C., Justiniano trabajaba en una compilación general del derecho y las leyes. Dicho trabajo recopilatorio terminó hasta el año 534. D.C... A esta compilación se le agregó una importante colección de las constituciones posteriores de este emperador, formándose así la obra que en la edad media recibiría el nombre de *Corpus Iuris Civilis*.

Dicha compilación constituye nuestra principal fuente de información sobre el Derecho Romano helenizado y cristianizado, aunque con influjo de otras corrientes, a lo que Justiniano, en su deseo de crear una obra para la práctica jurídica de su época, nos presenta el antiguo Derecho Romano adaptada a la realidad bizantina de su época, o sea, modificada.

Justiniano, mezcló, unificó las figuras jurídicas de la *usucapio* y la *praescriptio longi temporis*, y así creó una prescripción de tres años para muebles y de diez o veinte años para inmuebles, según se tratará de un propietario *praesens* o *absens*. Dentro de esta institución se aceptan las reglas expuestas sobre la *accessio temporis* y la determinación de la buena o mala fe.

Además Justiniano creó la *praescriptio longissimo temporis*, de treinta años, para cosas robadas que ya se encontraran en manos de personas de buena fe.

1.2 ESPAÑA

Es el Derecho Español el antecedente más inmediato, significativo y por lo tanto de mayor influencia en nuestra legislación. Esto por motivos obvios, y es aquí donde trataremos de comprender y a la vez de explicar las diferencias entre las diferentes legislaciones que se tratarán.

El sistema español hace unas breves diferencias en cuanto al origen del vocablo propiedad y los enfoca desde varios puntos de vista, desde el filosófico, el económico, y por supuesto, el que más nos interesa que es el jurídico.

“En la filosófica, propiedad, de *prope* (cerca), significa relación de proximidad y es un atributo o cualidad inherente a una cosa. En el jurídico indica una relación de pertenencia que se expresa por los posesivos mío, tuyo o el genitivo de posesión”.

En el derecho español el proceso de la propiedad consiste en la serie de actos puestos por el hombre para llevar a cabo la asimilación e incorporación a su organismo de los elementos naturales. El proceso se lleva a cabo en la apropiación, acto externo que precedido del plan interno ideal, se desdobra en la ocupación de los objetos de la naturaleza, en el trabajo para transformarlo y últimamente en la producción del objeto ya elaborado adecuado a la satisfacción de nuestras necesidades.

“La propiedad en su sentido jurídico: derecho de propiedad es aquella relación económica en que consiste la propiedad cuando es sancionada, protegida y disciplinada por el derecho; forma el derecho de

propiedad. Pero este derecho puede tomarse en dos acepciones o sentidos: subjetivo y objetivo”.

En sentido subjetivo no es más que la facultad o poder legítimo de mantener aquella relación con la naturaleza para asimilarse las utilidades de los objetos naturales y satisfacer así sus necesidades corporales.

En sentido objetivo es la norma o conjunto de normas que reglamentan aquella relación para hacerla posible y efectiva determinando, en una palabra, cómo se constituye, cómo se actúa y transforma y extingue.

El derecho de propiedad en sentido subjetivo fue considerado en dos aspectos: abstracto y concreto. En abstracto, es la posibilidad, facultad, aptitud, poder legítimo de entrar en la relación con la naturaleza, para buscar en ella elementos útiles y aprovecharlos en sus necesidades, en concreto es la actuación de esa posibilidad, el poder legítimo que sobre ciertos y determinados objetos tiene el hombre para aprovecharlos en sus necesidades. Y lo denominan a este derecho de propiedad; propiedad de derecho porque representa la suma de cosas que, conforme a derecho, están a disposición de una persona.

Siendo la propiedad en sí misma una relación necesaria que el hombre mantiene con la naturaleza, se impone su reconocimiento y regulación por el derecho. La función del derecho es de paz y garantía de armonía del fin y aspiración legítima del hombre dentro de su entorno social.

A continuación se muestra una de las formas de adquirir la propiedad: esa forma es la usucapión en el Derecho Español:

Se suele definir la usucapión (llamada así por que produce la adquisición de la propiedad a virtud del uso de una cosa como si fuera propia), como el modo de adquirir el dominio o los derechos reales por la posesión a título de dueño, continuada por el tiempo señalado en la Ley; fórmula que sustancialmente reproduce la clásica de Modestino en el Derecho Romano:

usucapio est adiectio dominio per continuationem posesiones temporis lege definiti (digesto, lib. XLI, tít.III, fragmento 3).

En dos hechos fundamentales se basa la adquisición por prescripción: la posesión de la cosa por parte de quien no es su propietario y la duración de ésta por un cierto tiempo. De la conjunción del tiempo con la posesión, hace derivar la ley la adquisición, la cual es uno de los efectos más importantes de la posesión en cuanto a que prolongándose en el tiempo viene transformada de un estado de hecho en propiedad.

Respecto de cuál es el fundamento de este fenómeno por el cual la ley admite que quien posee por un cierto tiempo una cosa ajena se convierte en propietario de la misma, purgando los vicios o defectos de su adquisición, nos remitimos a:

Indicaciones históricas: La prescripción adquisitiva se desarrolló a través de dos instituciones diversas que a saber son la *usucapio* y la *praescriptio longi temporis*; ambas ya analizadas y estudiadas en su oportunidad en el inciso correspondiente.

La doctrina nos señala el significado de dos requisitos que se exigen en las fuentes para la *usucapio* y que son: la *iusta causa* y la *bona fides*, siendo la justa causa la existencia de una relación comercial entre usucapiente y titular anterior, o bien basarse en una providencia judicial o administrativa, por lo que la justa causa es el título que justifica la adquisición.

La buena fe consistiría en la convicción por parte del adquirente, en el momento en que se inicia la posesión, de no lesionar el derecho del propietario.

“Los fueros municipales españoles, admiten generalmente la prescripción adquisitiva con términos breves, genuinamente de origen germánico. Así, el Fuero de Brihuega, por ejemplo, coincidía con los de Alcalá,

Soria, Molina y algún otro, señalando el plazo de un año y un día para adquirir por prescripción”.

“Este Derecho tuvo su máxima expresión en el Código de las Partidas, especialmente en el tít. 29 de la partida 3ª que contiene la mayor parte de las doctrinas vigentes antes del Código Civil en materia de prescripción e inspiradas en el Derecho Romano”.

El derecho moderno ha recogido y continuado la evolución del derecho común en el sentido en general de debilitar la exigencia del título en la usucapión, y acentuar, por el contrario, el requisito de la buena fe, exaltado por la tradición canónica. Es también y sobre todo una orientación general de la actual política legislativa la de abreviar los plazos de la usucapión, en armonía con las condiciones de la vida moderna.

Coinciden muchos estudiosos del derecho en que una gran parte de la antigua utilidad de la prescripción se ha perdido, pues la de inmuebles ha dejado de tener relieve y razón de ser en aquellas legislaciones que dan valor propio y sustantivo a la inscripción en el Registro, y por su parte, la de muebles conserva escaso juego en aquellos derechos que consagran la máxima, ello en virtud de la cual el adquirente de buena fe obtiene la propiedad inmediatamente sin necesidad de la prescripción.

En el Derecho Español se divide la usucapión en ordinaria y extraordinaria: La primera se caracteriza en el derecho Español por la necesidad del título y de la buena fe en el poseedor; La segunda tiene por base la inexistencia de esos requisitos, que se suplen por la exigencia de un plazo más largo de posesión.

Los requisitos de la usucapión: la esencia de la prescripción, está en la posesión, este es su fundamental requisito, mas la ley agrega a él algunos otros requisitos que vienen a significar precauciones para evitar que la

prescripción amparase el fraude y se convirtiera en una legitimación del despojo.

En Roma los requisitos para poder usucapir, ya los sabemos, y son: *res habilis, titulus, fides, possessio y tempus*.

En España se clasifican los elementos de la prescripción en personales, reales y formales. Los primeros incluyen la capacidad de las personas y la buena fe; los segundos, la aptitud de las cosas, y entre los terceros, el justo título, la posesión y el tiempo.

De estos mismos requisitos diré que unos son generales para toda usucapición (la capacidad de las personas, la aptitud de las cosas, la posesión y el tiempo), y otros especiales y peculiares de la prescripción ordinaria (buena fe y justo título).

La capacidad de los sujetos, son términos personales de la prescripción, el que adquiere el derecho (prescribiente o usucapiente), y el que lo pierde (dueño de la cosa prescrita).

Por cuanto a la aptitud de las cosas, el Derecho Antiguo distinguía cosas prescriptibles e imprescriptibles, subdividiendo éstas en imprescriptibles absoluta y relativa, según que no pudieran ser objeto de ninguna clase de prescripción, o pudieran serlo en alguna de las prescripciones extraordinarias, de treinta, cuarenta y cien años. El Código ha abolido estas distinciones, y establece el principio general de que son “susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres” art. 1936 y sean susceptibles de apropiación, ya que para usucapir una cosa es necesario haberla poseído, y sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que tengan aquella cualidad art. 437.

Dos aspectos reviste la buena fe del poseedor: uno positivo que es la creencia o persuasión de ser dueño, y otro negativo, que es la ignorancia del vicio que acompañó a la adquisición.

Para los efectos de la prescripción, el justo título es el hecho que sirve de causa a la posesión y, consiguientemente, a la adquisición de la propiedad.

Para ser apto para la usucapión el título habrá de reunir las condiciones siguientes:

1. Justo. Se entiende, según el Código, por justo título “el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate” art. 1952, es decir, el que produciría la transmisión y adquisición del dominio a no mediar el vicio o defecto que la prescripción está llamando a subsanar. Serán justos títulos, por tener eficacia traslativa, la compraventa, la permuta, la donación, la herencia, el legado, etc. No lo serán el depósito, el comodato o el arrendamiento.

2. Verdadero art. 1953, esto es, de existencia real. Por no tener este requisito carecen de idoneidad para la prescripción del título simulado (al menos cuando la simulación sea absoluta), pues si es relativa, podrá valer el verdadero que se oculta bajo la simulación y el título putativo (que es apoyado en un error).

3. Válido art. 1953, La interpretación de este requisito presenta algunas dificultades, pues si el título ha de ser perfectamente válido, ¿para qué hará falta la usucapión? No hay que entender la exigencia del título válido en el sentido de que el acto reúna todas las condiciones necesarias para producir la transmisión del dominio, pero al mismo tiempo, si hemos de respetar el precepto del artículo 1953 no cabe la idoneidad de un título nulo dentro de la prescripción ordinaria.

4.- Probado, ya que según el artículo 1954 el justo título no se presume nunca. Este precepto, de excepción, y especial para la prescripción, puesto que para la posesión, en general, dice el artículo 448, que concede al poseedor la presunción legal de que posee con justo título, se funda seguramente en el carácter ofensivo y no meramente defensivo de la prescripción que requiere en ésta las mayores garantías.

5.- Posesión, es ésta como ya mencioné, la base fundamental de la prescripción adquisitiva, y habrá de reunir las siguientes condiciones:

1. Que sea en concepto de dueño, art. 1941, concordado con el art. 447. Por falta de *animus domini*, no servirán para prescribir las posesiones del arrendatario, comodatario, depositario o cualquiera otro proceder *alieno nomine*.

2. Que la posesión sea pública artículo 1941, pues los actos clandestinos ejecutados a espaldas del dueño de la cosa, no sirven para la posesión.

3. Que sea pacífica, artículo 1941, o lo que es igual, ganada sin violencia, ya que es norma general que en ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello.

4. Que sea continuada y no interrumpida durante el tiempo que la ley señala para la prescripción artículo 1941.

5. Lapso de tiempo, es diferente el que se requiere para la prescripción ordinaria que para la extraordinaria, y dependiendo también de que se trate de bienes mueble o inmuebles.

La prescripción ordinaria de bienes inmuebles, el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título.

La relación que la prescripción ha de guardar con el registro de la propiedad tiene soluciones diversas en los varios sistemas inmobiliarios registrales.

Existen sistemas que reconocen de modo absoluto la fuerza formal o probante del Registro Público, y en éstos se tiene que considerar inoperante la prescripción frente a la propiedad inscrita.

A la inversa, en los regímenes de mera transcripción de títulos como el francés, dejan lógicamente a la usucapión todas sus virtualidades para actuar con plena independencia del Registro.

Al lado de los anteriores hay tipos legislativos intermedios que aspiran armonizar las dos instituciones: prescripción y registro. En este grupo figuran los sistemas alemán y suizo, que admiten plenamente la prescripción.

En el tipo de sistemas intermedios o mixtos también se ha de incluir la legislación Española, especialmente después de la reforma de 1944 que regula la usucapión en su doble modalidad tabular y contra los libros del Registro, pretendiendo hacer honesta la prescripción con la institución registral bajo la base de la protección del tercero hipotecario.

Los efectos de la usucapión en el Derecho Español. Su principio fundamental: el efecto fundamental de la usucapión es la adquisición de la propiedad por el usucapiente, artículo 1930 del Código Civil Español, quien, al ganar el dominio, tiene a su favor acción para reclamarlo y excepción para oponerse a las reclamaciones de los demás.

1.3 FRANCIA

Si bien, como se desprende de lo visto hasta éste punto, la prescripción adquisitiva o usucapión se entiende como un modo de adquirir la propiedad de una cosa mediante la posesión prolongada durante un período de tiempo determinado, no obstante el término usucapión no se encuentra en la legislación francesa y es poco usual. Sin embargo, es útil para distinguir las dos clases de prescripción: la prescripción adquisitiva que permite adquirir la propiedad y la prescripción extintiva que produce la pérdida de derechos en general.

Este tipo de prescripciones están lejos de regirse por normas uniformes, y sólo para este caso concreto, consideraremos la función positiva de la prescripción utilizada como un modo de adquirir.

En el Derecho Francés, los jurisconsultos más antiguos consideraban que la prescripción era la patrona del género humano y en la exposición de motivos del título “De la Prescripción” se dice que es “de todas las instituciones del Derecho Civil la más necesaria al orden social”. Nada más cierto que esto. No obstante que la prueba de la propiedad era imposible si no hubiera existido la usucapión porque el adquirente sólo podría ser propietario si su causante, a su vez, lo era también, considero que en nuestra realidad actual es así como debería de funcionar, pues con base en los elementos con que se cuenta así como de los sistemas de control del Registro Público sería más seguro y no es complicado el acreditar que quien transmite la propiedad de un bien sea el propietario real y no un defraudador o un abusivo oportunista.

La prescripción suprimía esa dificultad, pues después de un cierto número de años ya no había problema, cuestión que ahora se puede superar por los controles y dirección del Registro Público. Se suponía que el título de adquisición del poseedor actual o de uno de sus predecesores más próximo se hubiera perdido o fuera desconocido. La prescripción venía a auxiliar al poseedor. Por eso observamos (que aún actualmente en nuestro sistema legal) se emplea como un modo de prueba de la propiedad; las reivindicaciones de inmuebles eran muy raras y la mayor parte de los litigios

reivindicatorios sólo eran cuestiones sobre los límites, pero cabe aclarar que actualmente no es así.

No se puede considerar la función de la usucapión como una simple dispensa de prueba del derecho de propiedad. En efecto, existen legislaciones que aún cuando establecen la prueba de la propiedad mediante registros públicos mantienen la prescripción adquisitiva, institución que insisto dado el actual control del Registro Público debería limitarse en efecto a corregir solamente los requisitos de validez del acto jurídico que dió origen a la adquisición de la propiedad y de la posesión.

La usucapión tiene como finalidad poner fin al divorcio entre la posesión y la propiedad, transformando al poseedor en propietario.

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

La usucapión, por tanto, desempeña una función de índole social considerable. Sin ella ningún patrimonio estaría resguardado contra las reivindicaciones imprevistas. Sólo en algunas ocasiones, es cierto, la usucapión puede aprovechar a un poseedor sin título y de mala fe; en este caso amparará una expoliación (un despojo con violencia).

Pero tal situación es muy rara, y más raro aún es que el propietario despojado por la usucapión no haya incurrido en negligencia, aunque cabe aclarar que eso no justifica un acto deshonesto de quien pretenda apoderarse ilegítimamente de lo que no le pertenece. Siempre tiene un plazo bastante extenso para tener noticia de la usurpación cometida en su perjuicio y así poder protestar ante la autoridad competente, pero se insiste, si alguien se ha apoderado de un bien en forma ilegítima difícilmente se podrá saber su nombre (para demandarle) o incluso ni siquiera marcará con domicilio cierto el inmueble que se pretende prescribir.

La usucapión permite adquirir la propiedad de todas las cosas susceptibles de posesión, sirve para adquirir, sobre las mismas cosas, derechos de usufructo, de uso o de servidumbre.

De acuerdo con el artículo 2226 del Código Francés, la usucapión solamente es aplicable a los inmuebles que se hallan en el comercio, por tanto, es de elemental prudencia que los bienes inalienables sean imprescriptibles, pero como tal cosa no se dispuso, existía el riesgo de que fueran apropiados por cualquiera o que cambiaran de propietarios en un corto número de años. Como ejemplo de esos bienes se puede citar: los que están en el dominio público o aquellos de uso común a todo el mundo.

La usucapión puede invocarse por cualquier persona física o moral, sin distinguir en cuanto a su nacionalidad, corriendo en contra de cualquier persona salvo cuando exista en su favor una causa de suspensión.

Esta doble regla es aplicada aún en cuanto a las personas jurídicas de derecho público.

La posesión que conduce a la adquisición de la propiedad es la verdadera posesión "*animus domini*". De ello resulta que los poseedores en precario o los simples detentadores no pueden prescribir, sea cual fuera el lapso del tiempo transcurrido (art. 2236). Por otra parte, el art. 2240 confirma esta disposición cuando expresa que: "no se puede llegar a prescribir en contra del propio título", lo que es una cosa cierta en cuanto a los detentadores en precario; estos detentan en virtud de un título que les impide prescribir en los casos citados, pero no quedan imposibilitados para prescribir en los casos en que no tiene título o fuera de los límites de éste.

La existencia de una verdadera posesión, en el derecho Francés, no basta, se requiere además que esa posesión no se halle viciada de tal suerte que sea ineficaz.

El tiempo exigido para la adquisición de la propiedad inmueble mediante la prescripción es de treinta años (art. 2265). Éste plazo representa en el Derecho Francés el derecho común en materia de prescripción adquisitiva y fija al mismo tiempo el plazo máximo.

De manera excepcional, cuando el poseedor es de buena fe y tiene justo título, tiene derecho a una prescripción más breve, de diez a veinte años.

Cuando la usucapión se ha cumplido, el poseedor se convierte en propietario.

En el Derecho Francés la prescripción en realidad produce en su totalidad la adquisición de la propiedad, y esto se dice por las siguientes razones:

1. El art. 712 expresa que la propiedad se adquiere por la prescripción sin establecer distinción alguna;
2. El art. 2219 al definir la prescripción, expresa de modo general que es un “modo de adquirir”;
3. Siempre se ha admitido en la legislación francesa antigua que la prescripción servía para adquirir no solamente el dominio útil, sino también el pleno dominio.

La adquisición de la propiedad por el poseedor no impide la existencia de una obligación natural de restitución por parte de éste hacia el antiguo propietario.

Cuando la usucapión se ha cumplido, el poseedor es considerado propietario, no ya solamente desde el último día de plazo sino en cuanto a lo pasado, desde el momento mismo en que la prescripción comenzó a contarse. Lo anterior es comprensible porque cuando el poseedor se halla provisto de un título, la prescripción no hace más que consolidar ese título. El poseedor conserva definitivamente la cosa a título de comprador, de donatario, etc.,

como si el acto que le permitió prescribir le hubiere transmitido la propiedad desde el principio.

4 MÉXICO

En este capítulo hablaré de la influencia que ha tenido nuestra legislación de diferentes legislaciones, de varios países, y misma que ha recopilado lo mejor de ellas para tratar, creo, de darnos lo mejor.

Estudiando el Derecho de propiedad territorial en Nueva España, a la luz tan sólo de los principios jurídicos hispano-romanos, sin tener en cuenta el aspecto del problema del lado de los indios, se ha cometido grave error de trascendencia legislativa y de justicia. En efecto, para saber si los españoles despojaron de sus tierras a los indios, tenemos que cerciorarnos primero que los indios eran realmente propietarios de ellas y abordar, a la luz de los hechos, el problema que se planteó y que se preguntaban los estudiosos, ¿Eran los indios verdaderos dueños?

Se da por sentado el derecho de los indios sobre la tierra tomando como base las aseveraciones del mismo Cortés en carta dirigida al Consejo de Indias el 20 de Septiembre de 1538.

En ella dice: El orden general de las comarcas de la ciudad, y en casi todo lo demás de la tierra era que las tierras estaban repartidas antiguamente entre los vecinos de los pueblos, según su posibilidad, con cargo de cierto tributo que pagaban por ella al señor. Los vasallos no lo podían enajenar por venta ni por otra vía, sin expresa licencia y mando del señor y sin que el *tequitato* de aquel barrio (que equivalía a los jurados de España), asentara en la matricula o copia que tenía de las tierras y vecinos de aquel barrio, quien las tomaba nuevamente y quedaba satisfecho que esa persona pagaría el tributo.

Para beneficiar las tierras que se les repartía se usaba entre los vecinos una medida y de acuerdo con los cientos o miles de ella se calculaba el tributo que pagarían al señor, a tanto por medida, según la parte donde estuvieran las tierras.

De lo anterior se puede observar que entonces los indios no eran ni propietarios ni siquiera copropietarios de las tierras que cultivaban, ya que no podían enajenar su parte sino sólo dejar un sustituto si querían separarse del lugar, y ello a satisfacción del dueño.

Que la tierra era sólo un instrumento de producción de tributos, el tributo absorbía toda la producción de la tierra dejando sólo al tributario lo indispensable para llevar una vida de miseria y ello se comprueba con la idea de introducir el salario. Fue entonces que los españoles despojaron a los indios, fueron ellos los que introdujeron la noción misma del derecho de propiedad y de los derechos reales.

Después de observar la forma en que los indios fueron despojados de sus derechos por los españoles, hablaré de la prescripción, y que como sabemos es uno de los principales efectos de la posesión que es el de convertir al poseedor en dueño por el transcurso del tiempo determinado por la ley. Las partidas establecen la prescripción basada en la pública utilidad, para la seguridad del título sobre la cosa o de los derechos en general.

Sólo la posesión civil puede conducir a la prescripción así que se exige en ella el *animus domini*, y por lo tanto no son capaces de adquirir las cosas por prescripción los enajenados, a no ser que hubieren comenzado a poseer antes de perder el juicio. Tampoco podía prescribir el esclavo, a no ser para su señor.

Por la naturaleza de las cosas poseídas no se podían adquirir por prescripción las cosas sagradas, y que son aquellas consagradas por el prelado al servicio divino, las cosas santas o sean aquellas protegidas por una

sanción legal como los muros de las poblaciones, y las cosas religiosas o lugares destinados a sepultura. No son susceptibles de prescripción los tributos o rentas u otros derechos pertenecientes al rey que hayan acostumbrado a darle. No se pueden adquirir por prescripción las plazas, calles, caminos dehesas, ejidos u otros lugares de uso común de los pueblos, pero según la glosa procedía la prescripción cuando eran los bienes susceptibles de una posesión exclusiva.

La materia de la prescripción ha dado lugar en México a gravísimos errores que aún cuando no tienen ningún apoyo jurídico ni en la ley ni en la doctrina, han sido aceptados por la generalidad de los juristas, sin crítica ni vista de los textos legales y sin cuidado de investigar si los hechos históricos corresponden a semejante doctrina.

Es así como también los terrenos realengos o baldíos, como propiedad del monarca, no fueron susceptibles de prescripción, esto, porque como ya lo mencioné por virtud de la bula *inter caetera*, el rey de España despojó a todos los indios de sus derechos sobre sus tierras, ha conducido definición de baldío como todo terreno que en la extensión de la República no esté amparado por un título o documento emanado precisamente de las autoridades virreinales legalmente capacitadas para extenderlo, o de las autoridades competentes del México independiente.

De manera que nadie en México se puede considerar dueño de su propiedad, aunque sumada su posesión a la de sus antecesores llegue a los años de la conquista si es que no se presenta el título escrito en que conste que el rey o el gobierno nacional se desapoderaron de esa tierra.

Debido a la revolución y demás movimientos armados en que México se ha visto envuelto a partir de la independencia, y a que todo buen revolucionario propende a quemar los archivos públicos por un vago instinto que le dice que hay allí algo contra él, alguna verdad que a él le interesa que no se sepa, una gran parte de esos archivos han desaparecido, principalmente

los municipales, en donde debieron encontrarse las concesiones de tierras de la primera época de la colonización; luego la incuria que hace que aun los mejores de esos archivos se hallen en desorden, imposibilitando su consulta, y se tendrá una idea del estrago que los errores combinados del total despojo atribuidos a los reyes españoles y de la imprescriptibilidad de los terrenos realengos, ello causó en la vida económica de México la falta de seguridad en el título de propietario y la consiguiente elevación del interés del dinero, ya no sólo para los préstamos agrícolas, sino para todos, y con ello la deficiencia de los cultivos y el atraso general de toda nuestra economía.

Cabe hacer notar que lo más importante del caso es que quienes acusan al gobierno español del universal despojo y de haber declarado la imprescriptibilidad de los bienes realengos, claman contra dicha inequidad, y cualquiera creería que ello era para remediar el mal; pero no, era para aprovecharlo y despojar a los que erróneamente se ha supuesto que despojaron. Una teoría falsa se armó por juristas que no sabían o que estaban interesados, para hacer creer que había un problema que resolver, y luego, dar la solución que por regla general dan todos los políticos, quitarle lo suyo a alguien para bien de ellos mismos.

Las cosas fuera del comercio no pueden adquirirse por la más larga posesión, las leyes mexicanas declaran que las cosas fuera del comercio no son susceptibles de prescripción, así lo señala la ley 9, título 8, libro 11 de La Novísima recopilación.

De acuerdo con los principios de la prescripción adoptadas por las leyes castellanas de la época colonial, vemos que, como ahora, se exigían cinco requisitos:

1. Justo título, entendiéndose por tal, el que fuere de naturaleza de transmitir el dominio.

2. Buena fe, que siempre se presumía en el poseedor mientras no se le probara lo contrario. La buena fe en la transmisión de bienes raíces, se

requería no sólo de parte del adquirente de la posesión sino de quien la transmitía.

3. Posesión continuada sin interrupción de hecho o de derecho.

4. Tiempo establecido por la ley, que tratándose de cosas muebles es de tres años; para las raíces, con buena fe y entre presentes; de diez años y entre ausentes, veinte; si no todo el tiempo ha habido ausencia del dueño o del poseedor, el tiempo de ausencia se cuenta doble y el de presencia sencillo.

Con mala fe el plazo es de treinta años, estén o no presentes los interesados.

5. Que la cosa sea capaz de prescripción, pues ya se ha visto que no podían prescribirse las cosas sagradas, ni las santas, ni las religiosas, ni las que propiamente pertenecían al rey.

Como consecuencia de la prescripción que requiere de parte del poseedor el que éste tenga a título de dueño, se entiende que el arrendatario, el depositario y todos los que reconocían la propiedad de otro no podían prescribir ni ellos ni sus herederos, ni los que recibían de ellos las cosas aunque fuese a título traslativo de dominio, a no ser que creyeren fundadamente que tenían el derecho de disponer de ella. Los que poseían en común una cosa no podían prescribirse entre sí.

La prescripción no corría contra las personas que no podían hacer efectivos sus derechos, o sea contra los hijos de familia menores de edad, los que se hallaban sujetos a interdicción o privados de la administración de sus bienes.

Hemos hablado de lo que en el derecho moderno se llama prescripción positiva, en cuanto a las acciones para exigir un derecho o prescripción negativa, ésta se verifica en general tratándose de acciones

personales en vía ejecutiva en diez años, después de los cuales aún quedaba la vía ordinaria, que duraba otros diez años, pasados los cuales la deuda quedaba definitivamente extinguida.

En éste primer capítulo que he denominado breves antecedentes históricos muestro de forma general la concepción que ha tenido la institución de la prescripción en su paso, por lo que se considera por nuestra doctrina, los antecedentes directos o inmediatos de nuestro actual Derecho Mexicano, pero con la salvedad presentada en el inciso relativo al derecho francés (supra P. 21) en el sentido de que el concepto de usucapión no se encuentra en la legislación francesa y además es poco usual. Precisamente nuestro sistema jurídico se considera *ius* romanista porque desciende o proviene del Derecho Romano, con todas las modificaciones e interpolaciones que el mismo pudiera tener, pero del cual obtenemos que la prescripción en el Derecho Romano al igual que en nuestro sistema legal reúne prácticamente los mismos requisitos: *Res habilis, titulus, fides posesio y tempus*, en nuestro sistema actual se requiere para poder prescribir un bien lo siguiente: Poseerlo en calidad de propietario, pacíficamente, en forma continua y pública. Es decir, aún cuando nuestra ley no lo menciona en forma expresa, para poder beneficiarse con la prescripción positiva el bien debe estar en el comercio, la buena fe del adquirente se presume, por medio de la posesión se obtiene la prescripción y se requiere del tiempo que la ley marca en cada caso. Podría decirse que los requisitos son los mismos, que aunque no se mencionan en forma expresa, actualmente se complementan los mencionados con los que otrora exigía el Derecho Romano, aunque por cuanto a lo que conocemos como justo título (acto jurídico por virtud del cual se adquiere un bien) y la buena fe no eran necesarios; para usucapir un bien bastaba apoderarse de ella y hacer uso de la misma, y el hecho de que el propietario no la reclamara equivalía al abandono, no expreso pero sí tácito de su derecho, por lo que al cabo de un tiempo no tan amplio, la adquisición se consumaba en beneficio del poseedor. Cabe concluir a éste respecto que la prescripción en mi concepto requiere de un acto jurídico translativo de dominio, acto que aún cuando es legítimo no es pleno porque no es el que la ley considera apropiado, por ejemplo para

transmitir la propiedad de un inmueble la ley exige que se realice la compraventa ante notario público y en escritura pública, aún cuando un contrato privado contendría el acuerdo de voluntades, en términos de ley no sería un título “pleno”, aunque válido, es en este caso cuando la institución de la prescripción puede hacerse valer, los elementos de existencia del acto jurídico se presentan, adoleciendo el acto de alguno de sus requisitos de validez.

II. TIPOS DE PRESCRIPCIÓN

2.1 POSESIÓN.

La posesión es un *jus ad rem* por virtud del cual el poseedor ejerce el derecho real que pretende adquirir por prescripción realizando durante el tiempo previo a que se consume la usucapión los actos que le corresponderían como titular de dicho derecho real, gozando de la protección legal de su derecho frente a todo aquel que no tenga un mejor derecho.

Manuel Bejarano Sánchez, define al derecho real como: "...La facultad o poder de aprovechar autónoma y directamente una cosa, (del latín res: cosa)".

La posesión en Roma fue considerada como un poder físico y material sobre bienes; consistía, simplemente, en el hecho de que una persona tuviera la tenencia de una cosa. Dada la evolución que se dio en Roma, se admitió la posibilidad de tener la posesión de derechos con la institución denominada *possessio iuris o cuasi possessio*.

Predominó por mucho tiempo esta concepción romana de que la posesión sobre las cosas consistía en su toma material.

En el Código de Napoleón se señalaba en su artículo 2228 que la posesión se reconocía y podía darse sobre cosas o sobre derechos; estipulaba que la posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos en concepto de dueños o por otro en nuestro nombre. De lo anterior podemos decir lo siguiente: que era necesario que el poseedor tuviera la tenencia de la cosa o el goce del derecho a título de dueño, lo que implicaba que no se podía ser poseedor en virtud de un título diverso.

La intención del poseedor es relevante para considerarlo como tal. Estos conceptos fueron adoptados en el proyecto de Código Civil de Justo Sierra, donde define la posesión casi idénticamente, pero el *animus domini* desaparece como una exigencia en el Código Civil del Imperio Mexicano de

1886, donde se señalaba que la posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por uno mismo o por otro en nombre suyo.

En los Códigos de 1870 y 1884 la posesión se definió como la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre.

Esta definición fue adoptada casi en su totalidad por los Códigos Civiles de 1870 y 1884 los cuales influyeron al nuestro, donde no existe el *animus domini* para considerar a alguien poseedor.

Al hablar de la posesión, es obligatorio mencionar las tres grandes teorías más importantes que históricamente han hablado de la posesión y que son: la subjetiva, de Savigny; la objetiva, de Rudolf Von Jhering y la ecléctica de Saleilles.

En la teoría de Savigny, que es considerada la teoría clásica, se han reconocido, como muy bien lo indica la definición, dos elementos de la posesión, uno Material también denominado el *corpus*, y otro psicológico, el *animus*. Aclaro que estos elementos no se encontraban en los textos romanos, lo que indicaba que fueron inventados.

El *corpus* es el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa para retenerla en forma exclusiva. Por sí solo, da lugar a un estado de cosas que se llama detentación o tenencia, que es la base de la posesión, pero que no implica la posesión, pues si no existe el *animus*, no hay posesión, sino un fenómeno completamente diferente, que podríamos calificar con cualquier otro nombre. El *corpus* puede ser ejercitado por conducto de otro.

El poseedor, teniendo el *animus* puede delegar el *corpus*, y ser sin embargo, poseedor en derecho. El *corpus* está reconocido por todas las teorías y por todas las legislaciones.

El *animus* consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario, es decir, a título de dominio.

Para Savigny, la posesión es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con *animus domini* o *rem sibi habendi*.

Por su parte la teoría de Jhering nos dice que el *corpus* no es más que una simple relación física de lugar o de proximidad o contacto, ya que la misma puede existir sin que haya posesión. Se necesita un interés, y éste interés motiva la voluntad del poseedor de perseguir un fin determinado y ese fin no es otro que llevar a cabo la explotación económica de la cosa. El *corpus* para Jhering es la exteriorización del derecho de propiedad.

El *animus* está íntimamente ligado al *corpus*, no puede existir divorcio entre ambos elementos. Salvo excepción expresa de la ley, todo detentador es un poseedor.

Para Jhering, *animus* y *corpus* no son más que dos aspectos en una misma relación: el *animus* el propósito de servirse de las cosas para sus necesidades y el *corpus* la exteriorización de ese mismo propósito, y por lo tanto éste no se da sin aquél.

Si el *corpus* no es más que el hecho visible, y la detentación exteriorización del *animus*, toda detentación comprende ambos elementos y todo acto de detentación es una posesión, por lo mismo consiste ésta en una apropiación económica, unida a la voluntad de realizar en beneficio propio la utilización de la cosa, y como se supone deseado todo acto de una persona consciente, hasta con el *corpus* para que se produzca el *animus*, y por ende la posesión.

La teoría de Saleilles, o llamada doctrina ecléctica, trata de conciliar las teorías subjetiva y objetiva, y la denomina de la explotación económica. Esta teoría parte de los dos elementos, el *corpus* y el *animus*, pero mientras Savigny los toma separadamente uno del otro para poder conjuntamente constituir la posesión, y da relevancia al elemento subjetivo o intención; Jhering, por su parte, dice que es suficiente el *corpus* o poder de hecho para que se constituya la posesión, restándole importancia al *animus*, que según él es inherente al *corpus*; Saleilles afirma, lo que constituye el *corpus posesorio*, es un conjunto de hechos susceptibles de descubrir una relación permanente de apropiación económica, un vínculo de explotación de la cosa puesta al servicio del individuo, entre aquel a quien dichos hechos se refieren, y la cosa, que éstos tienen por objeto.

El *corpus* para Saleilles es un conjunto de hechos que prueban un estado permanente de apropiación económica; igualmente al elemento subjetivo o intención no le da una connotación jurídica sino económica; no es el ánimo de retener la cosa para sí como dueño, sino de retenerla y explotarla económicamente.

Por lo tanto, la posesión es un hecho económico de apropiación de riqueza, mientras que para Savigny, dicha apropiación debe ser jurídica. Y concluye diciéndonos que la posesión es una efectividad consciente y querida de apropiación económica de las cosas. El *corpus posesorio*, como expresión visible de ese vínculo económico entre el hombre y la cosa.

Al decir de Efraín Moto Salazar, y en forma conclusiva decimos que: “La posesión es un estado de hecho que permite a una persona detentar (poseer materialmente) una cosa, de una manera exclusiva, para ejercitar sobre ella actos materiales de uso y goce como si fuese dueño.”

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: I, Junio de 1995

Tesis: VI.2o.7 C

Página: 501

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN. La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume, y quien invoca la usucapión tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de su posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 168/95. Mercedes Pérez Domínguez. 19 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Véase: Página 901 de los precedentes que no han integrado jurisprudencia de los años 1969-1986, Segunda Parte, Tercera Sala, de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

La anterior ejecutoria adopta la postura de que quien pretende hacer valer una prescripción debe acreditar primero haber adquirido un bien mediante un acto translativo de dominio (compraventa, donación, etcétera). Acreditar que en efecto comenzó a poseer en calidad de propietario por virtud del acto jurídico que ha ingresado un bien a su patrimonio, por su parte recordemos que la posesión es una relación de facto, es una relación de pertenencia física entre quien dice tenerla y el bien respecto del cual la ejerce, poder físico y materia que se ejerce sobre una cosa pero con el ánimo de apropiársela.

2.1.2 NATURALEZA JURÍDICA DE LA POSESIÓN.

Podemos decir que la posesión es un *jus ad rem*, es decir, es un derecho personal con vocación de convertirse, ya sea en propiedad, usufructo o servidumbre, dependiendo del derecho real que se está poseyendo.

La razón de existencia de una institución es en virtud de los efectos jurídicos que produce, los cuales no se derivan de ninguna otra.

Hay que señalar que los efectos jurídicos de la posesión que fundamentan su existencia son:

- a). La posibilidad de usucapir, o sea, de adquirir por prescripción positiva.
- b). Establecer a quién le corresponden los frutos, hacer los pagos de gastos y responder por pérdida o menoscabo de la cosa poseída.
- c). Otorgar medios de defensa en contra de todos aquellos que no tengan un mejor derecho para poseer.

Por lo anterior es importante señalar que no debemos de confundir con la posesión diversas situaciones:

a) La tenencia o la posibilidad de simple detentación de una cosa en virtud de ser titular de un derecho real o de un derecho de crédito, ya que en estos casos no es necesaria la posibilidad de usucapir y los efectos jurídicos se derivan del derecho real o de crédito de que se es titular. No se requiere que los titulares de derechos reales o de crédito respecto de un bien sean considerados como poseedores, ya que en nada se modifica su situación jurídica, por lo tanto, en realidad la posibilidad de simple detentación que tienen sobre el bien en que recaen es consecuencia directa de la titularidad del derecho real o de crédito de que se trate.

b) La titularidad de los derechos de crédito; los derechos de crédito no se adquieren por prescripción, por lo tanto, para gozarlos, es necesario ser titular del derecho de crédito y esta situación de titularidad se deriva de un acto jurídico que le da origen. En lo relativo a frutos, gastos y responsabilidad por pérdida o deterioro no se les aplica. Por lo tanto, no se justifica que exista la institución de la posesión, tratándose del ejercicio de derechos de crédito.

Nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal, (art. 790), presenta una serie de incongruencias que han provocado diferentes opiniones respecto a la naturaleza jurídica de la posesión:

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

El artículo señala que se pueden poseer cosas y derechos; indica que las cosas se poseen al ejercer sobre ellas un poder de hecho y que los derechos se poseen al gozarlos (ejercerlos).

Hemos de considerar que las cosas en realidad no se poseen, sino que se detentan, pues no se adquieren por prescripción, lo que se adquiere es el derecho real correspondiente sobre las mismas.

Los derechos que se poseen son solamente los reales, que pueden adquirirse por prescripción como la propiedad, el usufructo y la servidumbre, y se poseen al ejercitarlos, lo que implica el comportarse respecto de la cosa como dueño, usufructuario, o dueño del predio dominante, y como consecuencia de dicha posesión se puede detentar el objeto directo del derecho real que es la cosa misma (poseo el derecho y detento la cosa).

Por lo anterior se puede afirmar que es únicamente la posesión la que se da al ejercitar un derecho real susceptible de prescribirse con el objeto de adquirirlo, y se requiere la existencia de esa institución para resolver la situación jurídica del poseedor, lo cual queda comprobado al darnos cuenta que sólo a éstos poseedores se les aplica el título tercero del libro segundo del Código Civil.

Art. 809. “Los poseedores a que se refiere el artículo 791, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos, y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída.”

Art. 791. “Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria, el otro, una posesión derivada.”

Podemos concluir que en lo que respecta a la naturaleza jurídica de la posesión no considero que existan diferentes clases de posesión ya que,

como lo señalamos anteriormente, sólo hay posesión de derechos que se pretende convertir en reales, respecto de bienes que se puede y pretende usucapir, todas las demás situaciones son en realidad una simple tenencia de la cosa.

Novena Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: I, Junio de 1995

Tesis: VI.2o.7 C

Página: 501

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN. La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume, y quien invoca la usucapión tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de su posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 168/95. Mercedes Pérez Domínguez.
19 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente:
Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto
Schettino Reyna.

Véase: Página 901 de los precedentes que no han
integrado jurisprudencia de los años 1969-1986,
Segunda Parte, Tercera Sala, de la Suprema Corte de
Justicia de la Nación.

2.1.3 POSESIÓN A TÍTULO DE PROPIETARIO.

En el sentido corriente y ordinario de la palabra, se posee una cosa cuando se tiene en nuestro poder. Además, etimológicamente posesión viene de *posse*, poder. La posesión es por tanto, un hecho. Este hecho puede no estar de acuerdo con el derecho, pues algunas veces, aquel que tiene una cosa en su posesión no es el que tiene derecho sobre esa cosa, por lo que si estuviéramos atentos a esta noción, no tendríamos una visión clara de lo que significa la posesión, la confundiríamos con la detentación material.

Podremos enumerar lo que considero son las diferencias entre la tenencia y la posesión:

a). La tenencia se da sobre la cosa y la posesión se da respecto de derechos reales susceptibles de usucapirse.

b). La tenencia es consecuencia de la titularidad de un derecho real, de uno de crédito, de la posesión propiamente dicha o de una situación de dependencia.

Art. 793 “Cuando se demuestra 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.”

c). La tenencia no es fundamento para prescribir, la posesión es causa, razón y fundamento de la prescripción positiva.

d). La tenencia es una situación fáctica, la posesión es un derecho personal con vocación de convertirse en un derecho real.

Trataré de dar una breve explicación de los diferentes tipos de posesión a que hace alusión nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal y también haré una breve crítica, por ello transcribo literalmente algunos artículos del referido código.

Art. 791 “Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propiedad tiene una posesión originaria, el otro, una posesión derivada.”

La posesión originaria es aquella que se posee a título de propietario; sin embargo, no aclara si se refiere a quien es titular del derecho real de propiedad o si se está en posesión del mismo.

Es importante aclarar que este concepto de propiedad originaria nada tiene que ver con la calidad que se le da al Estado como titular de la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, porque en efecto, el Estado no ejerce sobre las tierras y aguas actos de dominio, no las vende ni las grava, en este sentido la propiedad originaria implica el dominio inminente que tiene el Estado sobre su propio territorio, se refiere a la autoridad o Soberanía que ejerce dentro de sus límites.

Si se es titular del derecho de propiedad, en realidad no es que sea poseedor del bien, ya que como se señaló no existe ninguna consecuencia jurídica derivada de la posesión, sino que todo deriva de la titularidad del derecho real de propiedad, por lo que la institución de la posesión no le da ningún efecto.

Posesión derivada, es aquella en que se ha celebrado un acto jurídico, en virtud del cual el propietario le concedió el derecho de retener la cosa temporalmente.

Art., 809 “Los poseedores a que se refiere el artículo 791, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos, y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída.”

De este artículo me percaté de que la llamada posesión derivada no es en realidad posesión, ya que no tiene como finalidad usucapir, y la regulación en cuanto a frutos, gastos y responsabilidad por pérdida o deterioro serán las establecidas en las disposiciones jurídicas que regulan los actos en virtud del cual son los bienes detentados.

2.1.4 POSESIÓN DE BUENA FE

Para saber los efectos de la posesión distinguiremos de qué tipo de posesión se trata, y así distinguimos:

Posesión de buena fe, cuando se entra en la posesión con título suficiente para ser poseedor o cuando se ignoran los vicios del título que impiden poseer con derecho.

Por título no se entiende un documento, sino la fuente o causa de la cual se deriva la posibilidad de poseer.

Cabe mencionar en este punto que la falta de forma que la ley exige para realizar un determinado acto jurídico convertiría el contrato celebrado en uno viciado de nulidad relativa.

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

Art. 807 “La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.”

Art. 808 “La posesión adquirida de buena fe no pierde esa característica sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.”

Puedo afirmar, entonces, que la buena fe esta compuesta por dos elementos:

- a) Primero uno objetivo y que es propiamente el título.
- b) Segundo, un elemento subjetivo y que se hace consistir en la ignorancia de los vicios que puedan afectar el título.

La posesión de buena fe reclama algo más: la creencia de que la cosa o el derecho que ejercitamos nos pertenece, y es precisamente por la función que desempeña el título, es decir, la transferencia del derecho poseído.

Es el título el acto jurídico que justifica la adquisición de la propiedad o del derecho real poseído. No es el documento en que se incorpora la causa constitutiva del derecho.

Es poseedor de buena fe quien posee como propietario en fuerza de justo título, es decir, de un título capaz de transferir el dominio, aunque sea viciado, con tal que el vicio sea ignorado por el poseedor.

La posesión de buena fe reclama algo más: la creencia de que la cosa o el derecho que ejercitamos, nos pertenece, precisamente por la función que desempeña el título, la transferencia del derecho poseído.

La buena fe es la creencia de haber adquirido la propiedad o el derecho real del verdadero titular, o de quien jurídicamente podía disponer del mismo.

En resumen, la estructuración de la posesión de buena fe reclama la conjugación de los elementos siguientes:

a) Que la posesión, del dominio o del derecho real poseible sea en nombre propio;

b) Que la posesión se funde en un título abstractamente idóneo para transferir el dominio o constituir el derecho real, pero no idóneo concretamente por los vicios que lo afectan;

c) Que tales vicios sean ignorados por el poseedor en el momento de la adquisición. La legitimidad de la posesión no está agregada como nota suplementaria, puesto que la posesión legítima y la posesión de buena fe son figuras distintas.

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Cuarta Parte, XXIV

Página: 88

BUENA FE EN LOS CONTRATOS. El principio primordial que rige a todos los contratos es el de la buena fe; cada uno de los contratantes tiene el

derecho de esperar de la otra parte lealtad y rectitud en el cumplimiento de lo pactado.

Amparo directo 5057/58. Luz Barat Pérez de Jiménez y coagraviado. 4 de junio de 1959. Mayoría de tres votos. Disidente: José Castro Estrada y Ponente Mariano Ramírez Vázquez.

2.1.4 POSESIÓN DE MALA FE.

De mala fe: Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título o el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

El artículo 806 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su segunda fracción, nos dice; Es poseedor de mala fe el que entra en la posesión, sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho”.

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.

El artículo 807 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, nos dice; “La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del, poseedor le corresponde probarla”.

Y por último el artículo 808 del Código Civil nos dice; “La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente”.

Puedo asegurar que la mala fe no es un vicio en la posesión, por lo tanto, la buena fe es una cualidad de la misma. Se puede adquirir el dominio por prescripción, aún cuando se posea de mala fe. Si fuera un vicio

haría inútil la posesión misma, por lo que la mala fe sólo influye para aumentar el término de prescripción, que generalmente la duplica.

Es importante resaltar que la posesión de mala fe produciría una nulidad de carácter relativo, pues este vicio incide en los denominados requisitos de validez, y por esta razón duplica el tiempo necesario para beneficiarse con una prescripción positiva, no se afecta a los elementos de existencia e incluso la misma ley autoriza la renuncia a la mala fe.

Por tanto, la mala fe es por oposición, a la buena fe, es decir, lo contrario a lo que rigen los ordenamientos legales correspondientes a la buena fe.

2.1.6 ELEMENTOS DE LA POSESIÓN.

En los requisitos de la posesión originaria para prescribir, es necesario distinguir un elemento esencial como condición indispensable para adquirir el dominio. De suma importancia en esta materia lo es el artículo 826 del Código Civil vigente al establecer: “Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción”.

Este requisito consiste en poseer el *animus domini*, poseer en concepto de propietario. Además la posesión debe tener determinadas cualidades en ausencia de las cuales se considera viciada e inútil para prescribir; pero con la posibilidad de que se purguen esos vicios y la posesión se convierta en apta o eficaz para la prescripción.

Las cualidades, en ausencia de las cuales se originan los vicios de la posesión se ven en los siguientes puntos.

2.1.6.1 PACÍFICA.

A la posesión pacífica, se opone el vicio de la violencia. Por pacífica entendemos el mantenimiento de la posesión sin violencia, contradicción u oposición de otro sujeto. Es decir, la posesión es pacífica cuando contra la actuación correspondiente, no se han verificado actos tendentes a excluirla y a afirmar el derecho contrario, los que, con su frecuente repetición, han provocado condiciones respecto de las cuales el estado de hecho en que consiste la posesión se ha mantenido, no tranquilamente, sino a través de contrastes continuos contra personas que discuten la correspondencia del estado de hecho al estado de derecho.

La palabra pacífica implica el mantenimiento de la posesión sin violencia, contradicción u oposición de otra persona. La posesión se dice que es pacífica cuando, contra la actuación correspondiente, no se ha verificado actos tendentes a excluirla y a afirmar el Derecho contrario, los que, con su frecuente repetición, han provocado condiciones respecto de las cuales el estado de hecho en que consiste la posesión se ha mantenido, no tranquilamente, sino a través de contrastes continuos contra personas que discuten la correspondencia del estado de hecho al estado de derecho.

Si la posesión no es más que una larga cadena de conflictos, vías de hecho y disputas, faltaría el principio fundamental de pacífica.

De acuerdo al artículo 823 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, "Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia".

De acuerdo con lo anterior, la posesión debe de ser pacífica, y cuando no reúne esta cualidad, padece el vicio de la violencia. Se considera que la posesión es pacífica cuando no se adquiere por violencia. En nuestro derecho sólo el momento de la adquisición exige ésta cualidad, es decir, debe entrarse a la posesión pacíficamente. Si después se ejecutan actos de violencia para defender la posesión o para recuperarla, estos actos no vician la posesión.

Se dice que la posesión es pacífica cuando, contra la actuación correspondiente, no se han verificado actos tendentes a excluirla y a afirmar el derecho contrario, los que, con frecuente repetición, han provocado condiciones respecto de los cuales el estado de hecho en que consiste la posesión se ha mantenido, no tranquilamente, sino a través de contrastes continuos contra personas que discuten la correspondencia de hecho al estado de derecho.

2.1.6.2 CONTINUA.

La posesión continua, es aquella que no ha sido interrumpida por alguno de los medios indicados en el artículo 1168.

Se considera que la posesión es continua cuando el poseedor ejecuta en forma constante los actos materiales de uso, goce y disfrute de la cosa; sin embargo, no se exige que todos los días se ejecuten estos actos, sino sólo que exista una periodicidad de ellos que sea suficiente para demostrar la intención de ejercer la posesión constantemente. Aun cuando se considere que el poseedor continúa en la posesión cuando utiliza la cosa según su naturaleza o cuando defiende su Derecho contra cualquier perturbador, no será necesario que actúe de estas formas, ya que a veces el poseedor de una cosa no tiene relación alguna de hecho con ésta, sin que con ello sea válido afirmar que la posesión se ha interrumpido.

Para estos casos, será suficiente que la persona siga contando con la cosa y proceda con la seguridad de que la tiene a su disposición para el momento oportuno, y utilizarla cuando lo desee.

Como lo señala el artículo 824 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en el capítulo V, título VII, de ese libro.

Y el artículo 1168 del Código Civil vigente nos 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 desiste de ella o fuese desestimada su demanda.

III.- Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconoce 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.

La posesión debe de ser continua, si no lo es adolece del vicio de interrupción.

El artículo 1152, dispone que los bienes inmuebles prescriben:

“I. en cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente...”

“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 una finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.”

Aunque esta fracción IV no se refiere directamente a la continuidad de la posesión, se demuestra el propósito del legislador de que la finca rústica sea cultivada o la urbana sea habitada, es decir, que la posesión se siga ejerciendo continuamente.

2.1.6.3 PÚBLICA.

La posesión pública es aquella que se disfruta de manera que pueda ser reconocida por cualquier persona, por toda persona. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad. Es pública cuando se ejercita de tal modo que tenga conocimiento de ella todo el mundo.

El vicio que afecta a la posesión pública se denomina clandestinidad. Por lo tanto, la posesión es clandestina u oculta, cuando no se tiene a la vista de todos aquellos que tengan interés en interrumpirla, o cuando no se tenga a la vista de todo el mundo, o sea, cuando se sustrae a las posibilidades del conocimiento en general.

Al respecto, el Código Civil vigente para el Distrito Federal considera en su artículo 825 que también es posesión pública la inscrita en el Registro Público de la Propiedad, pues este hecho justifica el carácter público de la posesión.

Aún cuando exista una clandestinidad general, si el poseedor conoce lo que se hace clandestinamente, dejará de haber clandestinidad para él, y en el momento en que éste sabe que los actos son clandestinos, éstos ya no reproducirán en el ámbito de la clandestinidad, sino que entrarán probablemente en la esfera de la tolerancia e incluso ir más allá.

Que la posesión sea pública no significa que todo el mundo sepa de ella, sino que todos pueden enterarse de su existencia de forma natural. Es decir, la publicidad de la posesión no se traduce en el conocimiento por todos,

sino que consiste en ser accesible a la percepción dentro de los límites y conforme a las características normales de la utilización de las cosas según su naturaleza y circunstancias.

De acuerdo a esto último, la posesión pública debe ejercitarse de modo que tengan conocimiento de ella no sólo los que tengan interés en interrumpirla, sino también todo el mundo.

2.1.6.4 EN CALIDAD DE PROPIETARIO.

Existe otra cualidad de la posesión que no es señalada por la ley expresamente, pero que se deriva de la misma. Según ésta, la posesión debe ser cierta, debe de 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.

Por lo que puedo afirmar que esta posesión es la que tiene por objeto adquirir el derecho real de propiedad.

De acuerdo al artículo 826 del Código Civil vigente, sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Éste requisito consiste en poseer *animus domini* poseer, como lo dice el Código vigente para el Distrito Federal en concepto de propietario. Además de este requisito, la posesión debe tener determinadas cualidades, en ausencia de las cuales se considera viciada e inútil para poder llegar a prescribir, pero con la posibilidad de que se purguen esos vicios y la posesión se convierta en apta o eficaz para la prescripción.

Sin embargo, a pesar del artículo anterior, los artículos 981 y 1113, reconocen que el usufructo y la servidumbre se pueden adquirir por

prescripción y en el caso de esos derechos reales es precisamente la prescripción la razón y el efecto primordial de esta posesión, ya que en materia de gastos, frutos y responsabilidades se rigen por el acto jurídico que les dio origen.

Dependiendo del tipo de posesión es la regulación en cuanto a frutos, pago de gastos y responsabilidades por pérdida o menoscabo de la cosa.

2.1.7 CUÁNDO NO HAY PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

Por prescripción positiva se entiende el medio de adquirir la propiedad o ciertos derechos reales mediante la posesión en concepto de dueño o del titular de un gravamen, en forma pacífica, continua, pública, cierta y por el término que fije la ley.

El estudio de la prescripción adquisitiva está relacionado con la propiedad y la posesión, porque es una forma de adquirir el dominio mediante una posesión originaria con las cualidades legales.

El artículo 1135 del Código Civil vigente dice: “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 ende, cuando las condiciones señaladas no se presentan en forma absoluta, o se dan en forma diferente, la prescripción no puede producirse, no se puede llevar a cabo, porque deben de seguir un lineamiento que la ley establece y que desde tiempos remotos se ha venido cuidando de manera rigurosa e inflexible. Hay reglas generales que se deben de llevar a cabo y que son: sólo los bienes y derechos susceptibles de apropiación lo son de prescripción. La razón es que la prescripción adquisitiva tiene como

finalidad adquirir el dominio y si las cosas o derechos no son susceptibles de apropiación, no se podrá lograr su objeto.

El que las cosas estén fuera del comercio significa que no son susceptibles de apropiación, bien por su naturaleza o bien por disposición de la ley. Es por eso que los bienes de uso común, o destinados a un servicio público, no pueden ser adquiridos por prescripción, pues son inalienables e imprescriptibles.

Sólo los que tienen capacidad de goce para adquirir el dominio de un bien, tienen capacidad para adquirir por prescripción. Los que por algún precepto legal tienen incapacidad para adquirir el dominio, no pueden adquirir por prescripción. La capacidad de goce significa la aptitud para llegar a ser titular de un derecho, los incapacitados de goce para adquirir el dominio tienen una prohibición legal por razones de interés público, ya sean personas físicas o morales.

Esta prohibición que origina la incapacidad de goce, también se aplica en materia de prescripción, porque la ley prohíbe que se adquieran por ciertas personas determinados bienes y aunque esas personas tengan la posesión en concepto de dueño, con las cualidades legales, no llegarán a adquirir el dominio, dada su incapacidad de goce.

Los que tienen incapacidad de ejercicio pueden adquirir por prescripción, por conducto de sus representantes legítimos. La incapacidad de ejercicio supone la capacidad de goce, es decir, la aptitud de ser titular de derechos; pero la imposibilidad de ejercitar esos derechos directamente por sí mismos. El incapacitado en cuanto al ejercicio, puede adquirir el dominio y, por ende, puede adquirir por prescripción la propiedad, pero como no puede ejercitar sus derechos tendrá que hacerlo por conducto de su representante legal.

Los que tienen incapacidad de ejercicio son: los menores de edad, los mayores de edad que por causa de enfermedad reversible o irreversible, o

que por su estado particular de discapacidad; ya sea de carácter físico, sensorial, intelectual, emocional, mental o varias de ellas a la vez no puedan gobernarse, obligarse, o manifestar su voluntad por sí mismos o por algún medio que la supla. (cfr. Artículo 450 del código civil)

2.1.8 BIENES SUSCEPTIBLES DE PRESCRIBIR.

Como lo dispone el artículo 1137 del Código Civil vigente para el Distrito Federal los únicos bienes y obligaciones susceptibles de prescribirse son aquellos que están en el comercio, dicho de otra forma, aquellos bienes que pueden integrarse al tráfico comercial, por lo que a contrario *sensu* no pueden prescribirse bienes y obligaciones que están fuera del comercio precisamente porque pertenezcan al dominio público, porque física o jurídicamente sea imposible integrarlos al patrimonio de los particulares, incluyendo algunos bienes pertenecientes a la Federación, los Estados o Municipios, precisamente cuando se trata de bienes, derechos y acciones que no son susceptibles de propiedad privada.

Finalmente, quienes pueden adquirir bienes susceptibles de prescribir son todos los particulares, personas físicas o morales e incluso menores e incapacitados (estos por conducto de sus legítimos representantes o el Ministerio Público en su caso), capaces de adquirir un bien, derecho o acción por medio de cualquier otro título diferente a la prescripción.

2.2 PRESCRIPCIÓN NEGATIVA.

2.2.1 CONCEPTO.

Prescripción negativa es un medio de librarse del cumplimiento de una obligación porque no se ha exigido su cumplimiento, esto mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley (cfr. Artículos 1135 y 1136 del Código Civil).

Como vemos, la prescripción negativa es el librarse de cumplir con un pago o cualquier tipo de conducta, esto porque no se ha exigido el pago o cumplimiento de una obligación por un cierto tiempo.

Para poder comprender mejor este concepto es necesario remitirnos al concepto de obligación: la obligación dicen las *institutas*, citado por el Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas, es un vínculo jurídico por el que somos constreñidos por la necesidad de pagar alguna cosa según las leyes de nuestra ciudad.

La obligación, dicho de otra manera, es el vínculo jurídico que une a una persona llamada acreedor con otra llamada deudor, facultando a aquella para exigir de la segunda el cumplimiento de una conducta prevista por la norma y que puede consistir en un dar, hacer o no hacer.

2.2.2 ELEMENTOS.

Las obligaciones de dar son aquellas cuyo objeto o conducta a seguir es:

- a) La translación de dominio de cosa cierta;
- b) La enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta;
- c) La restitución de cosa ajena; y
- d) El pago de cosa debida.

Otro concepto importante y que nos marca en algunas ocasiones el inicio para la prescripción negativa es la mora. Mora es el atraso culposo en el cumplimiento de una obligación. El diccionario del Instituto de Investigaciones Jurídicas nos refiere lo siguiente: Mora. (Del latín mora,

demora, tardanza). Se incurre en mora cuando el deudor no paga al momento en que se hace exigible la obligación ya sea por haberse cumplido el plazo establecido o por haberse llenado los requisitos legales para ello. La mora es, pues, un retardo injustificado en el cumplimiento de una obligación y presupone siempre la existencia de una prestación, ya sea personal o real, eficaz, exigible y vencida, pero dicho incumplimiento o retraso debe ser culpa imputable al deudor.

Un último concepto relacionado con la prescripción negativa lo es el de la caducidad. En derecho la palabra caducidad significa: acción o efecto de caducar, que una ley o un derecho pierdan su fuerza. La doctrina entiende a la caducidad como una sanción o castigo por la falta del ejercicio oportuno de un derecho, es decir, cuando se subordina la adquisición de un derecho a una manifestación de voluntad, a la realización de cierta carga o actividad en cierto plazo, o bien se permite como una opción, y así si esa carga o manifestación no se lleva a cabo dentro del plazo previsto se pierde el derecho o la opción. De una manera más simple podríamos llamar a la caducidad como el no nacimiento de un derecho, precisamente por no haberse realizado los actos necesarios para la obtención de ese derecho.

Concretamente, para que opere la prescripción negativa, se requiere de lo siguiente:

1. Que estemos en presencia de una obligación exigible en principio;
2. Que transcurra el tiempo que fije la ley para cada caso concreto;
3. En forma complementaria a los anteriores, la prescripción negativa se lleva a cabo por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley (art. 1158 del Código Civil); y
4. Fuera de los casos específicamente señalados por la ley el plazo subsidiario, o regla general para que opere la prescripción negativa es el lapso de diez años contados desde que una obligación

pudo exigirse, y así se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.
(Artículo 1159 del Código Civil).

Quinta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXXIX

Página: 386

“PRESCRIPCIÓN NEGATIVA, NATURALEZA DE LA.
La prescripción es un medio que se ha establecido en todos los sistemas jurídicos, a fin de evitar que por el no ejercicio de los derechos exista la incertidumbre de su efectividad en las personas que están obligadas. En esa virtud, a los derechos de contenido patrimonial, principalmente se les ha fijado un término para su ejercicio, transcurrido el cual, su titular ya no puede exigirlos, esto, es que su inercia o morosidad, se sanciona con la pérdida del derecho. No puede sostenerse válidamente que una persona sea morosa y que por tanto se le deba aplicar dicha sanción, cuando dentro del término que la ley señala al efecto, ejercita su derecho mediante la presentación de su demanda ante los tribunales, acto con el cual pone en movimiento la actividad judicial.”

Amparo directo 4888/55. Marcelo Torres Ávila. 3 de agosto de 1956. Unanimidad de cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

La anterior ejecutoria sostiene que lo que priva al titular de un derecho real del mismo, es precisamente su morosidad para disfrutarlo o ejercerlo, así quien es propietario de un bien si deja de poseerlo, si lo

abandona, y dicho bien le es invadido u ocupado, se verá perjudicado si en su contra se ejercita una acción de prescripción, pero no se podrá considerar a una persona como morosa cuando precisamente para proteger su derecho promueve demanda en contra de quien pretende privarlo de su derecho. Cabe mencionar que no cualquiera puede beneficiarse con una prescripción, solo aquella persona que ha adquirido un bien mediante un acto translativo de dominio.

III ACCIÓN PRESCRIPTIVA

3.1 CONCEPTO

Conforme al Diccionario Jurídico Mexicano, la palabra acción, significa, (del latín *actio*, movimiento, actividad, acusación.) Si bien dicho vocablo posee varias acepciones jurídicas, la más importante y que le otorga un sentido propio es la que se refiere a su carácter procesal. Dicha acción procesal puede concebirse como “el poder jurídico de provocar la actividad de juzgamiento de un órgano que decida los litigios de intereses jurídicos.”

Por su parte, José Ovalle Favela en su obra “Derecho Procesal Civil”, define a la acción como: “El derecho que se confiere a las personas para promover un proceso ante los órganos jurisdiccionales a fin de obtener una resolución sobre una pretensión litigiosa y lograr, en su caso, la ejecución forzosa de los juzgados.”

Ignacio Galindo Garfias, refiriéndose a la escuela procesal moderna alemana e italiana, refiere “que el Derecho de acción es un Derecho autónomo y que está encaminado a la aplicación de la ley por medio del proceso”.

Deducido de lo anterior podemos concluir que la acción prescriptiva es precisamente la facultad o poder jurídico que tiene toda persona para motivar la actividad jurisdiccional, ello para que se resuelva una pretensión que se despliega con el fin de obtener en su favor la prescripción adquisitiva de un bien, es decir, que se declare que quien promueve dicha acción es el propietario de un bien porque con motivo de la posesión que ha ejercido y bajo las condiciones que la ley exige se ha convertido en propietario del referido bien.

3.2 CLASIFICACIÓN DE LA ACCIÓN PRESCRIPTIVA

En el punto inmediato anterior se presentó el concepto de acción, y como se puede apreciar, la palabra tiene varios significados o acepciones

jurídicas, el mismo Diccionario Jurídico Mexicano citado en el punto anterior refiere: “Acción. I (Del latín *actio*, movimiento, actividad, acusación.) Si bien dicho vocablo posee varias acepciones jurídicas...” De ésta forma, en el inciso que ahora se estudia, cabe mencionar el contenido del artículo 2° del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que literalmente dispone: “La acción procede en juicio, aún cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción.” Dicho de otra forma, nuestro propio Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal identifica a la acción como la clase de prestación que se exija del demandado, y cuando una persona en ejercicio de su derecho de acción (entendido como facultad de promover ante los tribunales para obtener una resolución sobre una pretensión litigiosa) exige una determinada prestación, la misma se identifica como acción, así, en el caso de una demanda de prescripción, siendo ésta la prestación que se exige, la misma puede válidamente denominarse acción prescriptiva.

Una vez analizados los extremos anteriores, podemos clasificar la prescripción (vista como prestación exigible al demandado) de la siguiente forma:

En Positiva y Negativa. La prescripción es positiva cuando se ejercita con el fin de adquirir bienes; y será negativa cuando se ejercita con el propósito de liberarse de obligaciones, ambas a través del transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones que establece la propia ley. A su vez la prescripción positiva se divide en prescripción positiva de buena fe y de mala fe. Esta diferencia atenderá a la manera o forma en que se adquirió la posesión (en consideración mía debería referirse a los requisitos de validez del acto jurídico generador de la posesión, llámese compraventa, donación, etcétera), pero en la práctica esa buena fe es una cuestión interna, se refiere a la intención, a situaciones propias de la persona y que se encuentran en su interior, en su mente, en su conciencia, hecho por demás difícil de acreditar si se pretende acreditar la mala fe de una persona, pues recordemos que la buena fe de los contratantes se presume (cfr. Artículo 807 del Código Civil). La

prescripción basada en una posesión de buena fe requiere para su procedencia de un plazo menor que la posesión de mala fe (cfr. Artículo 1152 del Código Civil)

Por otra parte, debo aclarar que los autores no refieren una clasificación específica de la acción prescriptiva como tal, razón por la cual remitiéndome a la ley he presentado la clasificación expresada líneas arriba, pero por otra parte hay reglas generales que se siguen de acuerdo con los procedimientos de cada legislación, ya que como se mencionó en el concepto, acción es la facultad que tienen las personas de poder ejercitar una actividad procesal, pero por quien tiene la facultad para hacerlo, y ante los órganos jurisdiccionales convenientes.

Sólo los bienes y derechos susceptibles de apropiación lo son de prescripción. La prescripción adquisitiva tiene como finalidad adquirir el dominio, y si las cosas o derechos no son susceptibles de apropiación no se podrá lograr ese objetivo.

Las cosas fuera del comercio no podrán ser susceptibles de apropiación, ya sea por su naturaleza o bien por disposición de la ley. Es por eso que los bienes de uso común, o destinados a un servicio público que se declaran irreductibles a propiedad particular, no pueden ser adquiridos por prescripción pues son inalienables e imprescriptibles.

Los que tienen capacidad de goce para adquirir el dominio la tienen también para adquirir por prescripción. Los que por algún precepto legal tienen incapacidad para adquirir el dominio no pueden adquirir por prescripción. “La capacidad de goce es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y de obligaciones”. Los incapacitados de goce para adquirir el dominio tienen prohibición legal por razones de interés público, ya sean personas físicas o morales. Esta prohibición que origina la incapacidad de goce es aplicable en materia de prescripción porque la ley prohíbe que se adquieran por ciertas personas determinados bienes; y aunque esas personas

tengan la posesión en concepto de dueño, con las cualidades legales, no llegarán a adquirir el dominio, dada su incapacidad de goce.

Los que tienen incapacidad de ejercicio pueden adquirir por prescripción a través de sus representantes legítimos. La incapacidad de ejercicio presupone la capacidad de goce, es decir, la aptitud de ser titular de derechos, pero con la presencia de la imposibilidad de ejercitar esos derechos directamente por sí mismos. El incapacitado en cuanto al ejercicio puede adquirir el dominio y, por consiguiente, puede adquirir por prescripción la propiedad de un bien, pero como no puede ejercitar sus derechos tendrá que hacerlo por medio de su representante legal. Por otra parte, aquellos que tienen incapacidad de ejercicio son los menores de edad, los enajenados, los sordomudos que no sepan leer y escribir, etc. (cfr. Artículo 450 Código Civil).

Se dice que el que comenzó a poseer con determinado carácter continúa poseyendo en esa misma forma. Por ello, mientras no se cambie la causa de la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (cfr. Artículo 827 del Código Civil).

La posesión del causante aprovecha al causahabiente, quien puede sumar aquélla al tiempo que éste haya poseído, siempre y cuando ambas posesiones reúnan los requisitos legales (cfr. Artículo 1149 del Código Civil).

El derecho para prescribir en lo futuro es irrenunciable; sólo puede renunciarse la prescripción ya consumada o el tiempo transcurrido (cfr. artículo 1142 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

3.3 PROCEDIMIENTO SEÑALADO POR EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

El Código de Procedimientos Civiles no señala un trámite especial para ejercitar o hacer valer la acción de prescripción (ya sea positiva, de buena o mala fe; ni tampoco para la acción de prescripción negativa). No existe de manera expresa ni siquiera la mención de esa “acción de prescripción” (cfr. Artículos 1° a 32 del Código de Procedimientos Civiles), no obstante lo anterior, no podemos pasar por alto el contenido del artículo 2° del Código de Procedimientos Civiles que literalmente dispone: “La acción procede en juicio, aún cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción.”

En las circunstancias referidas, cabe decir que el procedimiento a seguir será el que regula el Código de Procedimientos Civiles en su Título Sexto y que denomina como: “Del Juicio Ordinario”, es decir, se presentará la demanda cumpliendo los requisitos que enumera el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles; y así, una vez presentada la demanda con los documentos y copias necesarios, y además de haber sido admitida, se mandará emplazar y correr traslado a la parte demanda (cfr. Artículo 256 del Código de Procedimientos Civiles); emplazado a juicio el demandado, éste contará con un plazo de nueve días para contestar la demanda (cfr. Artículos 256 y 260 del Código de Procedimientos Civiles), además, al contestar la demanda opondrá o hará valer todas y cada una de las excepciones con las que cuente y además hará valer el demandado acción reconvenzional si así lo considera (cfr. Artículo 272 del Código de Procedimientos Civiles); con las excepciones y defensas opuestas por el demandado principal se dará vista a la parte actora por el término de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga (cfr. Artículo 272 “A” del Código de Procedimientos Civiles), asimismo, contará el actor, y demandado reconvenzional, con un plazo de seis días para contestar la demanda reconvenzional (cfr. Artículo 272 parte final del Código de Procedimientos Civiles); a continuación se dará vista a la actora reconvenzional por el plazo de tres días con las excepciones y defensas que oponga el demandado reconvenzional para que manifieste lo que a su derecho convenga (cfr. Artículo 137 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles);

posteriormente, se señalará día y hora para la celebración de la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales (cfr. Artículo 272 “A” del Código de Procedimientos Civiles); una vez celebrada la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales se abrirá el juicio a prueba por un plazo de diez días (para que las partes ofrezcan las pruebas que consideren pertinentes para poder acreditar los extremos de sus afirmaciones), también se abrirá el juicio a prueba en caso de que las partes lo soliciten o se estime necesario por el juzgador (cfr. Artículos 277 y 290 del Código de Procedimientos Civiles); ofrecidas las pruebas y una vez agotado el plazo de ofrecimiento se dictará auto admitiendo y/o desechando las pruebas según corresponda (cfr. Artículos 298 y 299 del Código de Procedimientos Civiles); se señalará día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y citación para sentencia, mandándose preparar las pruebas admitidas para su desahogo (cfr. Artículos 299 y 385 del Código de Procedimientos Civiles); una vez desahogadas las pruebas se pasará a la fase de alegatos, o también pueden presentarse por las partes, conclusiones de alegatos por escrito (cfr. Artículos 393 y 394 del Código de Procedimientos Civiles); una vez concluida la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, en la misma audiencia se citará para sentencia, la que se dictará dentro de los quince días siguientes, o se contará con un plazo de ocho días más si el tribunal examinare documentos voluminosos (cfr. Artículos 87 y 81 del Código de Procedimientos Civiles).

De esta forma presenté un breve resumen del procedimiento señalado por el Código de Procedimientos Civiles para hacer valer o ejercitar una acción de prescripción y que se pueden condensar así: Se requiere de un título translativo de dominio con el cual se acredite que se ha obtenido un bien, y que aunque no se trate del título que la ley considere apto o pleno (tratándose de inmuebles compraventa en escritura pública y evidentemente otorgado ante la fe de un notario público), con el mismo se acredite haber adquirido un bien (artículos 95 y 255 del Código de Procedimientos Civiles), la vía es la ordinaria civil, es decir, se siguen las reglas generales del juicio, demanda, contestación, celebración de audiencia previa, de conciliación y de

excepciones procesales, ofrecimiento de pruebas, admisión de pruebas, desahogo de pruebas, fase de alegatos (o conclusiones por escrito artículo 394 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal) y propiamente la sentencia (artículos 86 y 87 del mismo Código de Procedimientos Civiles) .

3.4 PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL

No obstante que ninguno de los procedimientos para matricular un inmueble tiene relación con el procedimiento de prescripción, precisamente porque para obtener la prescripción positiva de un inmueble se requiere que previamente dicho inmueble esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad, será materia de éste y del siguiente inciso un breve análisis de los mal llamados procedimientos de “inmatriculación” tanto judicial como administrativa.

Primeramente cabe mencionar que la denominación de “inmatriculación” es desafortunada de sobremanera, y tal aseveración atiende a que en nuestro idioma castellano no existe el verbo “inmatricular”, el verbo que sí existe es el verbo “matricular” y al cual el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española define como:

“Matricular. Inscribir o hacer inscribir el nombre de alguien en la matricula...”; por otra parte matriculación significa “Acción y efecto de matricular o matricularse”, y finalmente matricula se define así: “(Del lat. *Matricula*) Lista o catálogo de los nombres de las personas, o especificaciones de los bienes raíces, que se asientan para un fin determinado por las leyes o reglamentos.”

De lo anterior podemos concluir que matricular significa asignar un número a una persona o a un bien, es decir, es la manera de poder identificar, en el caso que nos ocupa, a un bien inmueble, el cual será precisamente identificado mediante un número asignado. Actualmente, ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal se conoce al número o matricula de un bien inmueble con el nombre de Folio Real

(Denominación también poco afortunada si consideramos que folio significa “hoja de un libro o de un cuaderno” y que real proviene del latín *res* que significa “cosa”, y que el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española define así: “Real.- Que tiene existencia verdadera y efectiva”).

Además, con motivo del procedimiento o trámite de matriculación, con el mismo habremos de asignarle a un inmueble, junto con su número para poder identificarlo, otros datos que lo identifiquen en el Registro Público de la Propiedad, datos tales como: su dimensión, linderos, colindancias, nombre del propietario, nombre de quien lo adquirió, qué acto jurídico generó la transmisión de propiedad, y si existe o no limitación o gravamen alguno respecto de ese Derecho de propiedad.

El trámite de matriculación está previsto en los artículos 3046 y 3047 del Código Civil vigente para el Distrito Federal en relación con lo dispuesto por el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que nos describe el trámite a seguir ante los juzgados competentes.

El artículo 3019 del Código Civil para el Distrito Federal literalmente dispone: “Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, **a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación (sic).**” En los términos expuestos, precisamente para tramitar o hacer valer una acción de prescripción positiva, el requisito previo y *sine qua non* será el de que el inmueble respecto del cual se pretenda obtener la prescripción positiva se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, ello en concordancia con lo que dispone el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal que literalmente dispone: “El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con 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.”, y es que precisamente la sentencia que se llegue a dictar resolviendo procedente el ejercicio de una acción de prescripción positiva habrá de inscribirse en el Registro Público, sirviendo dicha sentencia como título de propiedad al poseedor (cfr. Artículo 1157 del Código Civil para el Distrito Federal).

La inmatriculación es definida por el Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 3046 de la siguiente forma: “La inmatriculación (sic) es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales (sic)... El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, y a su vez, la inmatriculación judicial se obtiene: a) Mediante información de dominio y b) Mediante información posesoria.

Las informaciones de dominio y posesoria que mencionan los artículos 3046 y 3047 del Código Civil vigente para el Distrito Federal no son otra cosa que la denominada información *ad perpetuam rei memoriam*, institución perteneciente a la Jurisdicción voluntaria, y cuyo tema considero encuentra relación con el inciso que ahora se presenta precisamente porque las formas para obtener la inmatriculación de un inmueble se logra mediante información testimonial para acreditar un hecho o la posesión de un bien.

La Jurisdicción voluntaria es definida por el Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la siguiente forma: “... designar aquellos actos y procedimientos que se realizan ante funcionarios judiciales, con el objeto de que éstos verifiquen la existencia de ciertas situaciones jurídicas o la satisfacción de determinados requisitos legales, sin que haya conflicto entre partes y sin que las resoluciones que aquellos lleguen a pronunciar puedan adquirir la autoridad de la cosa juzgada.” La información *ad perpetuam rei memoriam* es uno de los procedimientos específicos de jurisdicción voluntaria y por virtud de éste, puede acreditarse un

hecho o la posesión de un inmueble, o incluso de un bien mueble por parte de una persona (verbigracia: cuando se han extraviado los documentos que amparan la propiedad de un bien, cuando se trata de un apeo y deslinde, etcétera).

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Apéndice 2000

Tomo: Tomo IV, Civil, P.R. TCC

Tesis: 1062

Página: 762

INFORMACIÓN AD PERPETUAM, SE REQUIERE ACREDITAR TODOS LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN LA.- Es inexacto que para la procedencia de diligencias de información *ad perpetuam*, sólo deba acreditarse la posesión en forma pacífica, continua y pública, y por más de diez años en el evento de que sea de mala fe, porque si uno de los requisitos que establece el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, es que la posesión sea en concepto de propietario, ello obliga a la promovente a comprobar la causa generadora de su posesión, pues de esta manera se podrá justificar si se le transmitió el dominio o solamente la ocupación, y desde qué fecha, ya que conforme al artículo 826 del Código en comento, la única posesión susceptible de producir la prescripción, es la que se adquiere y disfruta en

concepto de dueño, por el término y condiciones a que se refiere el diverso artículo 1152 del indicado cuerpo de leyes.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 347/88.-Josefina Romero Álvarez.-13 de mayo de 1988.-Unanimidad de votos.-Ponente: Martín Antonio Ríos.-Secretario: Mario Alberto Adame Nava.

Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo I, Segunda Parte-1, enero a junio de 1988, página 351, Tribunales Colegiados de Circuito.

El artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dispone en sus partes conducentes al tema que se trata, lo siguiente: “La información *ad perpetuam* podrá decretarse cuando no tenga interés más que el proponente (sic) y se trate:

- I. De justificar algún hecho o acreditar un derecho;
- II. Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, y
- III. Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real. En los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con citación del Ministerio Público, y en el de la tercera, con la del propietario o de los demás partícipes de un derecho real.”

Concretamente y en lo que se relaciona con el tema en estudio, este tipo de informaciones son la declaración de al menos dos testigos que manifiesten ante el órgano jurisdiccional (o ante notario) respecto de la posesión que una persona tiene sobre un inmueble y con el fin de acreditar el pleno dominio sobre el mismo.

El artículo 3047 del Código Civil vigente para el Distrito Federal en relación con lo dispuesto por el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, describe el procedimiento de matriculación judicial, y el mismo consta de los siguientes pasos:

1. Se requiere que el inmueble que se trata de matricular carezca de inscripción o número que lo identifique en el Registro Público de la Propiedad.

2. Se requiere que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no esté inscrito en el referido Registro Público, manifestando en la solicitud que ese certificado se utilizará en un procedimiento de inmatriculación judicial.

3. Se notificará por edictos la demanda de inmatriculación para citarse a las personas que se consideren perjudicadas, esta publicación se hará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal en la sección "Boletín Registral" y en un periódico de los de mayor circulación.

4. Se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate y en el que se informe a toda persona que puedan considerarse perjudicadas, vecinos y público en general la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto de ese inmueble. Este anuncio contendrá el nombre del

promovente y permanecerá durante todo el trámite judicial en el inmueble.

La solicitud mencionará el origen de la posesión, el nombre de quien obtuvo la posesión el promovente o peticionario, el nombre y domicilio del causahabiente de éste último, la ubicación precisa del bien, medidas y colindancias y el nombre y domicilio de los colindantes. También se acompañará plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal.

5. Hecha la publicación se correrá traslado de la solicitud para que contesten dentro de nueve días hábiles a la persona de quien obtuvo la posesión (o su causahabiente) si fuere conocido; al Ministerio Público, a los colindantes, al Delegado de la Reforma Agraria en el Distrito Federal para que se manifieste si el inmueble a matricular se encuentra afecto al régimen ejidal o comunal y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para que exprese si el predio urbano es o no de propiedad Federal.

6. Transcurrido el plazo para contestar se abrirá una dilación probatoria por el plazo de quince días, misma que podrá ampliarse a solicitud del interesado hasta por treinta días.

7. Se deberá acreditar la posesión en concepto de dueño por los medios legales así como por la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular, o en su caso que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trate.

8. No habrá alegatos en éste tipo de procedimiento. Éste procedimiento especial seguirá las reglas para el caso de recurrirse la sentencia en apelación, de los juicios ordinarios.

Séptima Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Apéndice 2000

Tomo: Tomo IV, Civil, P.R. TCC

Tesis: 1064

Página: 763

“INMATRICULACIÓN DE INMUEBLES,
PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO EN LA.- La
reforma en la fracción III del artículo 122 del Código
Procesal Civil publicada en el Diario Oficial de la
Federación de fecha 31 de enero de 1964, establece
un procedimiento especial cuando se trata del caso
de inmatricular inmuebles previsto en el artículo 3023
del Código Civil. En efecto, independientemente de
que el precepto en cuestión hace referencia a la
evidente necesidad de precisar y deslindar el
inmueble objeto de la pretensión que antes no existía,
establece que de la solicitud que formule el
promovente se corre traslado a las personas e
instituciones que al respecto indica; dispone también
que al vencerse el último término del traslado se
abrirá una dilación probatoria por treinta días y
estatuye, asimismo, que además de las pruebas que
tuviere, el solicitante está en la obligación de probar
su posesión en concepto de dueño por medios
legales y además por la información de tres testigos
que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación

del predio del que se trata; por último, se les concede a las partes la oportunidad de alegar y posteriormente se pronuncia la sentencia la cual es apelable en ambos efectos; por todo lo cual resulta obvio que dicho procedimiento es de carácter contencioso y no simplemente de jurisdicción voluntaria, como acontecía antes de la reforma de que se trata.”

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 234/75.-Clara Tomasa Morales Fuentes.-29 de agosto de 1975.-Unanimidad de votos.-Ponente: Efraín Ángeles Sentíes.

Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 80 Sexta Parte, página 44, Tribunales Colegiados de Circuito.

3.5 PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

El procedimiento de inmatriculación administrativa se substanciará ante el Director del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal. Existen los dos siguientes casos: se ordenará de plano mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal un Inmueble; y mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto. (cfr. Artículo 3046 fracción II, incisos a) y b) del código civil).

Para el caso de que se cuente con un título fehaciente, y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble en los siguientes términos

(cfr. artículos 3046 fracción II, inciso c), y artículos 3051): Ocurrir directamente al Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguiente requisitos:

1. Acreditar la propiedad del inmueble mediante título suficiente y fehaciente para adquirirla;

2. Que el título tenga una antigüedad mayor a cinco años anteriores a la fecha de solicitud; o que se exhiban el o los títulos de sus causantes con la antigüedad referida (cinco años);

3. Manifestarse bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso; y

4. Acompañar constancias catastrales y prediales del inmueble si las hubiere.

El artículo 3046 del Código Civil vigente para el Distrito Federal menciona, en su fracción II, inciso d), que podrá realizarse la inmatriculación de un inmueble mediante la inscripción de la propiedad de dicho inmueble cuando éste ha sido adquirido por prescripción positiva. Cabe mencionar que el referido artículo nos remite o se relaciona con el artículo 3052 del mismo Código Civil, pero pareciera que se refiere simplemente a la inscripción de la sentencia de prescripción positiva ya previamente resuelta por un juez, pero no, el segundo de los artículos referidos muestra un procedimiento en el que se solicita la “inmatriculación”, ello parece un error, pues recordemos que para proceder a inscribir una prescripción positiva, el requisito previo es que exista una inscripción en el Registro Público de la Propiedad del inmueble materia de prescripción, y el artículo 3052 se refiere a una solicitud en la que se expresarán todos los requisitos mencionados en el anterior, pero con la diferencia de que si existe oposición de alguna de las personas que intervienen en el procedimiento, el Director del Registro Público de la Propiedad dará por terminado el procedimiento, y la controversia se resolverá por juez competente,

esto evidentemente muestra una evidente invasión de competencia o actividad por parte del Director del Registro Público de la Propiedad en materia de prescripción, pues recordemos que la autoridad competente para resolver sobre una prescripción positiva es un juez de lo civil, y ello sin contar con que en caso de oposición, el pretendido procedimiento de “inmatriculación por prescripción” es a todas luces improcedente, fuera de contexto. Esto más bien podría referirse como ya lo dije, a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad pero no de una inmatriculación, sino de la inscripción de la sentencia de un procedimiento de prescripción positiva, procedimiento ya descrito líneas arriba en diverso apartado.

Finalmente, también podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad la posesión de buena fe que se ejerce respecto de un inmueble, cuando se está en aptitud de prescribir, esto es más bien un procedimiento de información *ad perpetuam* pero que se sigue ante el Director del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, y reitero la crítica hecha al anterior inmediato, ello es competencia de juez civil, no debería de encargarse un trámite así al Director del Registro Público de la Propiedad. Ésta sería prueba apta para prescribir, sería elemento de prueba pero de ninguna manera procedimiento apto para considerarlo prescripción.

Novena Época

Instancia: NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su
Gaceta

Tomo: I, Mayo de 1995

Tesis: I.9o.C.2 C

Página: 377

INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.
CONCATENADA A LA PRUEBA TESTIMONIAL ES

APTA PARA ACREDITAR LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA. Los artículos 3053, 3055 y 3057, del Código Civil para el Distrito Federal, antes de la reforma de mil novecientos ochenta y ocho, disponían que la inmatriculación administrativa sólo era para el efecto de que el bien inmueble inmatriculado, tuviera antecedentes registrales ante el Registro Público de la Propiedad, sin que prejuzgara sobre derechos de propiedad o posesión que pudieran existir en favor de los solicitantes o de terceros, en tanto que el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, dispone que la inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Así, la inmatriculación realizada, aun de acuerdo con los preceptos legales abrogados, constituye un principio de prueba a favor del interesado, respecto de la fecha en que comenzó a darse la propiedad o posesión del inmueble inmatriculado. De manera que, si a la presunción de los derechos declarativos de propiedad o posesión, se concatena la prueba testimonial mediante la cual se demuestra que el promovente de la acción de prescripción positiva por inmatriculación, ha poseído el inmueble a prescribir en concepto de propietario, en forma pacífica, pública y continua, es evidente que la adminiculación de dichas probanzas hace procedente la acción intentada.

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 39/95. Libia Tapia Blancas. 16 de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Guadalupe Olga Mejía Sánchez. Secretario: Gilberto Cueto López.

IV PROCEDIMIENTO JUDICIAL

4.1 VÍA ORDINARIA CIVIL

El procedimiento a seguir cuando se pretende obtener la prescripción positiva respecto de un bien es la vía ordinaria civil, es decir, se siguen las reglas generales del juicio ordinario (cfr. Título Sexto, capítulo I del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), por ésta razón, procedo a analizar y describir el mencionado juicio ordinario civil por todas y cada una de sus etapas, debiendo considerarse que ese es el trámite para obtener una prescripción positiva.

El procedimiento judicial se lleva a cabo dentro del marco que señala la ley, y es así como se ve que el proceso no se produce en su totalidad de forma inmediata, sino que es llevado a cabo en un lapso de tiempo. Es decir, no se produce en un solo acto, de manera cabal, sino que más bien se desarrolla a través de una serie de actos que se suceden en el tiempo.

Se ha dicho que el procedimiento es un conjunto complejo de actos; ese conjunto complejo de actos se desarrolla a lo largo de espacios temporales a veces largos, y por lo tanto, como tal, el procedimiento tiene un principio y un fin, y cada acto que se le integra va sucediendo a otros, un primer acto inicial hasta un último acto final, iniciando con la demanda y terminando con la sentencia.

Los actos del procedimiento se han estudiado desde el punto de vista del orden en que deben presentarse y desde el punto de vista del tiempo en que deben acontecer, y dicho desarrollo o presentación es materia del siguiente inciso, no obstante ello es prudente precisar o definir lo que se conoce como vía, y así el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define: "Vía. (Del latín *vía*). Figurativo, camino (El por donde se transita)". Es decir, vía no significa otra cosa más que el camino que se debe

seguir, en tratándose de la tramitación de un juicio. Es decir, es la forma o camino que se habrá de seguir cuando se tramita un juicio.

Por otra parte, cabe aclarar que nuestro Código Procesal Civil para el Distrito Federal contempla dos diferentes tipos de juicios (camino o vías), los cuales pueden clasificarse en juicios ordinarios y juicios especiales. Los juicios ordinarios son todos aquellos que se tramitan precisamente siguiendo las reglas generales que marca el propio Código Procesal Civil para el Distrito Federal, y dichas reglas generales se encuentran en el Título Sexto, mismo que está conformado de los artículos 255 a 429 del propio Código adjetivo Civil, y en éste punto cabe mencionar que el juicio de prescripción positiva seguirá las reglas del juicio ordinario civil. Por su parte, los juicios especiales serán por regla todos aquellos que se tramiten en forma diferente a como se tramitan los juicios ordinarios, con plazos o términos diferentes (cfr. los artículos 430 a 608 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, Título Séptimo del referido Código adjetivo). Dicho sea de paso en éste punto, existe una mala costumbre y por lo tanto un error al referirse a los juicios especiales, y como ejemplo basta citar los siguientes: Las mal llamadas Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario no son otra cosa que “Juicios Especiales de Arrendamiento” (cfr. Artículos 957 a 968 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), ya sea que se ejercite una acción de terminación, de prórroga de contrato, de otorgamiento de contrato, de pago de rentas, de rescisión, etcétera, pero todo procedimiento que se tramita en apego a lo que disponen los artículos 957 a 968 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal será precisamente un “Juicio Especial de Arrendamiento”; Otro ejemplo de ello son las también mal llamadas Controversias del Orden Familiar (cfr. Artículos 940 a 956 del Código de Procedimientos Civiles), mismas que en los términos referidos deberían de llamarse juicios especiales, ya sea juicio especial de alimentos, juicio especial de guarda y custodia, juicio especial de convivencia, etcétera. Esto es así precisamente porque los juicios especiales son aquellos que difieren de los juicios ordinarios no tanto en su estructura que es y debe ser muy similar, dicha diferencia reside básicamente en los plazos y términos que se conceden a las

partes en las diferentes etapas del procedimiento. Verbigracia: El plazo para dar contestación a demanda en juicio ordinario civil es de nueve días, en juicio especial de arrendamiento es de cinco días (cfr. Artículos 256 y 959 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal); En juicio ordinario civil, que es el que corresponde al ejercicio de una acción de prescripción positiva, las pruebas se ofrecen en fecha posterior a la presentación de la demanda, una vez que se ha celebrado la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales se abre el juicio a prueba por un período de diez días común a las partes; en juicio especial de arrendamiento o juicio especial de alimentos al presentarse la demanda, en el mismo escrito se ofrecen pruebas (aunque se admitan en fecha posterior, cfr. Artículos 290, 958 y 943 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal). Se insiste, las normas aplicables al juicio de prescripción positiva son las del juicio ordinario civil, y todo juicio o trámite que no se apege o rija por las reglas generales del juicio ordinario civil serán consideradas pertenecientes a los juicios especiales.

4.2 ETAPAS DEL JUICIO

Se establece que en todo proceso, incluido el de prescripción positiva que es materia de éste trabajo, se distinguen dos grandes etapas: la instrucción y el juicio. La instrucción es la primera gran etapa del proceso y el juicio es la segunda y la final. Se emplea el término juicio en su acepción como parte del proceso y no como sinónimo del mismo. Juicio es una parte, la segunda de todo proceso.

La instrucción se divide en tres fases:

- a) Fase Postulatoria
- b) Fase Probatoria
- c) Fase Preconclusiva.

La fase postulatoria es la primera fase de la instrucción, esta fase antecede a las demás. El juzgador sólo administra justicia cuando se le requiere para ello. La jurisdicción, como función estatal, sólo se despliega, exclusivamente se desarrolla, se pone en movimiento, cuando lo demanda un gobernado a través del ejercicio de su derecho de acción y nunca antes. Es así como el juzgador no puede nunca administrar justicia sin que se lo pidan, sin que se lo soliciten a través del ejercicio del derecho de acción.

En la fase postulatoria, las partes exponen sus pretensiones y resistencias; sus afirmaciones y sus negaciones acerca de los hechos, y finalmente invocan las normas jurídicas aplicables al caso concreto. Su objetivo primordial es el de recoger el debate litigioso, esto es, se trata de precisar el contenido del proceso, de determinar aquello que será objeto después de la actividad probatoria y de los alegatos y, por último, objeto también de una resolución jurisdiccional definitiva, que es la sentencia. Es como vemos que cuando se presenta la demanda o se presenta la acusación y se responde a la demanda o se defiende contra la acusación. En ésta fase, al promover un juicio de prescripción positiva, quien lo tramita hará del conocimiento del juzgado, al exponer los hechos de su demanda, que ha adquirido un bien mediante un acto translativo de dominio, acto jurídico que puede ser una compraventa, una donación, o cualquier acto que transmita el dominio de un bien. Lo ideal sería que ese acto translativo de dominio se realizara con quien tiene el legítimo derecho a transmitir la propiedad, pues es común en nuestros juzgados ver que quien promueve un juicio de prescripción positiva no adquirió el bien del propietario o de quien aparece como titular del bien ante el Registro Público de la Propiedad. En los hechos manifestará desde cuando lo posee, y al referirse a la causa generadora de la posesión nos estaremos refiriendo a la forma en que adquirimos el bien, se insiste, sin importar que quien nos haya transmitido el dominio no fuera el legítimo propietario, pues la “buena fe” del adquirente se presume, y la mala fe debe acreditarse plenamente.

Esta misma etapa puede ser: simple o complicada y compleja. Es simple cuando solo se integra por la demanda y por la contestación de la

demanda; puede ser compleja o complicada cuando el debate litigioso se completa, se precisa, además de la demanda y de la contestación a la demanda, con la llamada réplica y duplica, escritos que tenían su momento procesal y que han dejado de existir (ahora solamente podríamos estar ante la presencia de una reconvencción así como de los desahogos de vista con las excepciones y defensas que las partes pueden realizar).

La fase probatoria se ha subdividido a su vez en cuatro partes: el ofrecimiento, la admisión, la preparación y el desahogo de la prueba.

Esta división que se hace del proceso en etapas, se debe a cuestiones que, además de lógicas, son de orden cronológico y jurídico.

El proceso, se divide lógicamente y jurídicamente para poder dar acomodo al instar proyectivo.

Las etapas que se dividen tienen entre sí una estructura y una función distinta, pero entrelazadas y siempre dispuestas de tal manera que hacen posible llegar a su objetivo, que no es otro que el de resolver el litigio.

La instrucción enmarca, engloba y además comprende todos los actos procesales, tanto del tribunal y de las partes en conflicto como de los terceros ajenos a la relación sustancial; actos por los cuales se precisa, se determina el contenido del litigio, y por los cuales también se desarrolla la actividad probatoria y se formulan las conclusiones o alegatos de las partes. En esta etapa de la instrucción, el objetivo primordial que se persigue es instruir al juzgador. De ahí que su nombre así lo da a entender, y por lo tanto la meta que se busca alcanzar en esta primera etapa del proceso es la de instruir al juzgador, esto es, provocarle y darle un conocimiento acerca del litigio sobre el que en su oportunidad habrá de pronunciarse en la segunda etapa del proceso, y aunque al promover juicio de prescripción positiva basta con acreditar con el contrato por virtud del cual adquirimos el dominio de un bien, así como la declaración de dos testigos para acreditar que poseemos el bien a

prescribir bajo las condiciones y con los requisitos que marca la ley, nada impide que presentemos al juzgador diversos documentos (ya públicos o privados) para tratar de acreditar que ejercemos actos de dominio respecto del bien a prescribir, aunque, insisto, dichas pruebas no sean estrictamente necesarias para acreditar los extremos de nuestra demanda.

Se trata, de poner al juzgador en posición de pronunciar o de dictar una sentencia jurisdiccional, que venga a resolver el conflicto de intereses.

Por lo tanto, el propósito que se busca en esta parte, que es la instrucción, es allegarle, acercarle al juez todo el material informativo para que se produzca el juzgamiento con la propiedad jurídica y lógica debida.

Humberto Briseño Sierra refiriéndose concretamente a los medios de convicción distingue lo siguiente: “Ante todo debe distinguirse entre la convicción como fenómeno psicológico, interno en el juzgador, y los medios jurídicamente admitidos para convencer”.

La fase probatoria es la que tiene una estructura y una función mas complicada. La necesidad de esta fase radica en el hecho de que el juzgador solamente tiene hasta la fase postulatoria un conocimiento parcial y subjetivo de cada una de las posiciones de las partes contrapuestas en el proceso. Así el juzgador sólo conoce la opinión personal respecto al litigio que le presentan tanto el actor como el demandado. Es indispensable que el juzgador se allegue un conocimiento objetivo sobre la controversia de intereses. Y sólo lo conocerá el juzgador mediante la actividad probatoria que se desenvuelve en esta fase llamada probatoria. El juez tiene la necesidad de recibir todos los datos suficientes y necesarios por los cuales venga a constatar, corroborar y a confirmar la posición o posiciones de las partes en el proceso. El juez, recibirá de las partes los medios de prueba que apoyen, que apuntalen o que sostengan sus respectivas posiciones contrapuestas.

La fase preconclusiva la integran los actos de las partes que se han llamado tradicionalmente alegatos o conclusiones. Éstos son las consideraciones, reflexiones, los razonamientos y las argumentaciones que las partes o sus abogados plantean al tribunal acerca de lo que se ha realizado en las fases procesales anteriores (postulatoria y probatoria). En esta etapa, haremos llegar nuestros razonamientos, reflexiones, argumentos e incluso la forma en que consideramos que las pruebas aportadas han acreditado los hechos de nuestra demanda, y para que puedan ser tomadas en cuenta por el juzgador lo haremos por escrito, de esa forma quedará constancia por escrito de lo que para nosotros concluye en forma favorable la demanda promovida (cfr. Artículo 394 del Código de Procedimientos Civiles). Habremos de exponer al juzgador que con nuestro contrato adquirimos la propiedad de un bien, de que con la declaración de testigos acreditamos que poseemos en calidad de propietarios en forma pública, pacífica, continua, y de que hemos poseído por el plazo que la ley exige para obtener el pleno dominio de un bien mediante la prescripción positiva.

Con estos elementos, se pretende dar al juzgador una idea de lo que se ha afirmado o negado; acerca de lo que las partes han pretendido y resistido y, lo que es más importante, se trata de hacer ver al juez aquellas afirmaciones y negaciones que han sido confirmadas, que han sido constatadas, que han sido corroboradas o verificadas por los medios probatorios desahogados.

4.2.1 DEMANDA

La demanda es el acto introductorio de la acción, y se le puede denominar como el primer acto que abre o inicia el proceso. Es el momento en el que se ejerce la acción y debe entenderse como la actividad concreta del particular frente a los órganos de administración, frente a los tribunales o jueces.

Es ésta, como ya se mencionó, el primer acto de ejercicio de la acción, mediante el cual el actor acude ante los tribunales persiguiendo que se satisfaga su pretensión. La acción se comienza a ejercer en la demanda, pero continua ejerciéndose a través de todo el proceso; se sigue ejerciendo acción cuando se ofrecen pruebas, cuando se impugnan tales pruebas, cuando se alega, cuando en cualquier momento del proceso se sigue empujando o impulsando el desarrollo o el desenvolvimiento del mismo.

La demanda debe de estar fundada en la ley para que tenga éxito posteriormente y las pretensiones exigidas por su medio sean reconocidas por la sentencia.

En lo que concierne al contenido de la misma, debemos remitirnos al texto del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Éste artículo establece en sus diversas fracciones qué es lo que debe contener el escrito de demanda.

La estructura de una demanda, y esto no lo establece el Código, implica necesariamente de la existencia de cuatro apartados o de cuatro partes, que son:

- El preámbulo.
- La exposición de los hechos
- La invocación del derecho
- Los puntos petitorios.

“No obstante las partes referidas, el autor citado expresa que se le debe agregar otra parte que llamaremos el rubro de una demanda”. En el rubro, simplemente se identifica el asunto con una mención genérica del tipo de juicio, proceso o trámite, en la circunstancia de que es una práctica que no está sancionada por el texto legal, porque en la ley no se encontrará ninguna regla sobre el rubro y los escritos ante los tribunales. En el rubro se suele poner primero el nombre del actor, comenzando por su apellido paterno, después se abrevia la palabra latina *versus*: vs.- que significa contra-,

enseguida viene el nombre de la parte demandada y, al final, la mención del tipo de juicio: si es uno ordinario o especial, así como el tipo de acción, si es un juicio de alimentos, si es uno de desocupación, etc.

Por su parte Carlos Arellano García refiere que a través del rubro es como se identifica el asunto o expediente, y coinciden en forma absoluta con lo que Gómez Lara refiere, y sólo aclara que a pesar de que esta legalmente proscrito el empleo de abreviaturas y de idiomas extranjeros, la costumbre arraigada la abreviatura vs., que como ya mencione significa versus.

En el preámbulo se identifica el asunto, se dice quien es el actor, cuáles son sus generales: nombre, estado civil (en caso de ser necesario), edad (en caso de ser necesario), nacionalidad (en caso de ser necesario), domicilio, lugar de nacimiento (en caso de ser necesario), ocupación, etc. Y vendrá la identificación del demandado, su domicilio y demás datos que sirvan para localizarlo e identificarlo. Aquí mismo debe precisarse qué es lo que se pretende, qué es lo que se quiere, qué es lo que se esta demandando. También vendrán los datos de identificación del representante, ya sea del actor o del demandado, y otra serie de datos que permitan la identificación plena del asunto. Concluido el preámbulo, que no es otra cosa que una introducción general del asunto, vendrá la siguiente parte de la demanda.

La exposición de los hechos está mencionada y reglamentada por el propio artículo 255 del Código en cita, en una de sus fracciones. La referida fracción nos dice: que la relación de los hechos debe ser clara y susinta. Esto quiere decir que tal relación, por ser un relato, debe ser una narración, breve, clara y precisa de los hechos.

Al término de la narración de los hechos, que es la parte histórica de la demanda, viene la otra parte, que es donde se va a invocar el derecho.

La invocación del derecho deberá implicar todo un razonamiento, o sea, la fundamentación, por parte del actor de su pretensión. En ella, debe de decir por qué él considera que determinados artículos o, principios jurídicos e incluso, determinada jurisprudencia o determinados precedentes, apoyan la posición que está sosteniendo como actor.

En relación con este tema, Juventino Víctor Castro y Castro señala que después de haberse expuesto los hechos controvertidos la parte afirmará las disposiciones legales que considera aplicables al caso y que por lo tanto deben regir la conclusión a la que tendrá que llegar el juzgador.

Al término de esta parte de razonamiento jurídico de invocación del Derecho, se puede decir que prácticamente la demanda está concluida y sólo falta lo que llamamos los puntos petitorios, que no son más que un resumen muy condensado de lo que se le está solicitando al tribunal. Se le pide que resuelva en tal o cual sentido, que condene a la parte demandada al cumplimiento de determinada conducta, que reconozca los derechos del pretensor. Estos puntos suelen ser muy breves, su redacción suele consistir sólo de unos cuantos renglones, en donde se le pide al juez o tribunal lo que de él se desea.

En lo que se refiere a la contestación de la demanda, o sea, el escrito en virtud del cual el demandado a su vez da respuesta a la demanda, debe tenerse en cuenta el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, el cual en forma paralela al artículo 255 del mismo Código en cita, indica los términos que debe contener este escrito del demandado: señalar el tribunal ante quien se conteste; precisar su nombre y apellidos, el domicilio que señale para oír notificaciones y recibir documentos y valores; referir cada uno de los hechos en que el actor funde su petición, detallando los documentos que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene a su disposición. También proporcionará los nombres de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos; asentar la firma del puño y letra del

demandado o de su representante legítimo; invocar todas las excepciones que se tengan; cualquiera que sea su naturaleza se harán valer simultáneamente en la contestación, a no ser que fueren supervenientes.

De las excepciones procesales se le dará vista al actor para que conteste y rinda las pruebas que considere oportunas. Dentro del término para contestar la demanda se podrá proponer la reconvención, que debe ajustarse al artículo 255 del Código en cita, y finalmente se dispone que a la contestación se deberán acompañar las copias simples de la propia contestación y de los documentos anexos a ella para cada una de las partes.

4.2.2 EMPLAZAMIENTO

La palabra emplazar en una de sus acepciones significa dar un plazo que el juez le impone al demandado, desde luego con base en la ley, para que se presente al juicio, para que comparezca a dar contestación a la demanda.

La institución del emplazamiento cumple la garantía de audiencia establecida en la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, básicamente en los artículos 14 y 16. El artículo 14 constitucional, que es el más importante en este aspecto, nos señala que nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante un juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Al cumplirse con las normas del emplazamiento se está respetando la garantía de audiencia, que también ha sido designada como el derecho que todo ciudadano tiene de ser oído, para ser vencido.

Para poder condenar a alguien en un juicio, hay que oírlo y vencerlo. La garantía de audiencia va de la mano con la garantía de debido proceso legal. El principio del cumplimiento del debido proceso legal comienza con un emplazamiento correcto.

El emplazamiento, como una forma de llamar a alguien a juicio o como notificación especial para traer a alguien a juicio, se puede hacer de varias formas o manera que están reglamentadas por el texto legal; lo deseable es que siempre fuera de manera personal y, por tanto, hay una primera forma de emplazamiento que es el que hace personalmente el secretario actuario del juzgado, dándole de viva voz y personalmente notifica al demandado de ese llamado que el tribunal le hace para que comparezca a juicio. Además se contemplan las siguientes formas de hacer el emplazamiento: por cédula, por boletín judicial, por edictos, por correo y por telégrafo.

Lo más aconsejable de todas estas formas de emplazar, es la del emplazamiento personal, pero a veces hay que optar por otro medio, básicamente, en razón de que puede haber una imposibilidad de encontrar al demandado en su domicilio.

El emplazamiento tiene sus efectos y que están regulados en el artículo 259 del Código ya mencionado. Los efectos a saber son los siguientes:

- a) Prevenir el juicio en favor del juez que lo hace;
- b) 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;
- c) Obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, salvo siempre el derecho de promover la incompetencia;
- d) Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado; y

- e) Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias in causa de réditos.

Sabemos que el emplazamiento es la notificación que se hace al demandado de que se ha iniciado un juicio en su contra, llamándolo y dándole un plazo para que comparezca a contestar esa demanda.

El primer efecto de ese emplazamiento es el de prevenir el juicio a favor del juez que lo haga. La prevención es, en ese caso, una especie de exclusión de todos los demás jueces por el primero que conoce del asunto; el criterio de prevención implica que un juez que conoce de un asunto, si es competente, excluye a los demás que en principio también lo hubieran sido.

Las fracciones del ya citado artículo 259 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se refieren a dos hechos relacionados, uno es la sujeción del emplazado al tribunal para que siga el juicio ante el juez que lo emplazó. Y el otro, que es una consecuencia del anterior, es obligar al demandado a contestar ante el juez que lo ha emplazado. En ambos casos el implicado puede plantear la incompetencia del juez.

También el emplazamiento puede ser nulificado, y lo es cuando ha sido realizado en forma defectuosa o viciada y hay varias formas o caminos para lograr esas nulidades. El primero es mediante lo que se llama un incidente de nulidad de actuaciones, con base en los artículos 74 al 78 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. El segundo es el recurso de la apelación extraordinaria que implica, en rigor, un pequeño juicio nulificador, y si decimos que la apelación extraordinaria tiene ese carácter es porque cuando un juicio se ha tramitado habiendo emplazado indebida o deficientemente a una persona, dentro de los tres meses que sigan al día de la notificación de la sentencia se podrá interponer la apelación extraordinaria (cfr. Artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), la

interposición del recurso deberá llenar los requisitos de la demanda (artículo 255 del mismo Código de Procedimientos Civiles) y se seguirán los trámites del juicio ordinario civil, y así una vez declarada la nulidad se devolverán los autos al inferior para que reponga el procedimiento en su caso.

Cabe mencionar en éste punto que el Diccionario Jurídico Mexicano define al recurso como: “Es el medio de impugnación que se interpone contra una resolución judicial pronunciada en un proceso ya iniciado, generalmente ante un juez o tribunal de mayor jerarquía y de manera excepcional ante el mismo juzgador, con el objeto de que dicha resolución sea revocada modificada o anulada.”, y a la apelación como: “Recurso ordinario y vertical a través del cual una de las partes o ambas solicitan al tribunal de segundo grado (tribunal *ad quem*) un nuevo examen sobre una resolución dictada por un juez de primera instancia (juez *a quo*), con el objeto de que aquel la modifique o revoque.”

Por su parte Willebaldo Bazarte Cerdán, se refiere al recurso de la siguiente forma: “Recurso en su acepción jurídica y sentido lato, significa la acción o facultad concedida por la ley al que se cree perjudicado por una resolución judicial para pedir la reposición, anulación o revocación de la misma”.

Y por último un tercer método o vía para combatir un emplazamiento mal hecho es el juicio de amparo indirecto, o sea, un juicio seguido ante un juez de Distrito para que por medio de una sentencia de protección de garantías nulifique o desaplique los efectos de un emplazamiento mal realizado.

Cabe mencionar en este punto que el amparo del cual conocen los jueces de distrito se denomina indirecto, en atención al vínculo que une a dos elementos utilizando algún o algunos elementos intermedios, se considera que la instancia jurisdiccional en que se resuelve en forma definitiva el juicio de amparo son la Suprema Corte o los Tribunales Colegiados de Circuito, y de

esta forma los juicios de amparo resueltos por un Juez de Distrito pueden llegar mediante el recurso de revisión que se llegase hacer valer en contra de sus resoluciones, de forma mediata o indirecta a la mencionada Suprema Corte o Tribunal Colegiado de Circuito en su caso.

4.2.3 SENTENCIA

La sentencia es el acto final de un proceso normal que se desarrolla en todos sus pasos; ese proceso va proyectado, va destinado a terminar precisamente en una sentencia. La sentencia es el acto final del proceso, acto aplicador de la ley sustantiva a un caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo.

La sentencia representa el punto culminante de la función jurisdiccional, y al decir de Genaro Góngora Pimentel “ ... que consiste en aplicar y declarar el Derecho al caso sometido a la consideración de los órganos estatales encargados de la misma”.

En el presente caso, tratándose de la prescripción positiva, la sentencia no solo será el acto final del proceso, además, la sentencia constituirá el título de propiedad de quien ha hecho valer tal acción de prescripción, y dicha sentencia será inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio o matrícula respectiva al inmueble materia del juicio (cfr. Artículo 1157 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

Hay un paralelismo en esta referencia a las sentencias, con la noción del proceso. Se ha definido al proceso como un conjunto complejo de actos del Estado como soberano, de las partes interesadas y de terceros ajenos a la relación sustancial, actos todos que tienden a un acto final de aplicación de la ley general a un caso concreto controvertido, para dirimirlo o solucionarlo. Resulta que ese acto final mediante el cual se aplica la ley general a un caso concreto controvertido para dirimirlo o solucionarlo es precisamente la sentencia.

Si por causa ajena, un proceso no llega a sentencia definitiva o final, se dan las que se llaman formas anómalas de terminación del proceso.

Si las sentencias se llegan a impugnar, entonces, se abre una nueva fase procesal, para analizarlas y revisarlas, y ésta termina con otra sentencia, que es la segunda instancia. Tan es así que se podría seguir a una tercera instancia o a otro juicio completo de impugnación, como es el caso de un juicio de amparo que, a su vez, vuelve a terminar con otra sentencia.

La etimología de la palabra sentencia proviene del verbo sentir y es que refleja la sentencia lo que el juez siente, lo que el tribunal siente en relación con el problema que se le ha planteado.

La sentencia es, al decir de Cipriano Gómez Lara, una conclusión, derivada del juicio lógico que implica y que se produce en la segunda etapa del proceso, o sea, en la llamada etapa del juicio. Esto es porque la sentencia contiene la estructura de un juicio lógico a la manera aristotélica: la premisa mayor es la norma general aplicable al caso concreto; la premisa menor es el caso concreto; y la conclusión es el sentido de la sentencia, o sea, lo que la sentencia decide y lo que la sentencia ordena.

Los requisitos que integran una sentencia son: los requisitos formales y materiales.

En cuanto a los requisitos formales, se habla de la estructura de la sentencia, en cuanto a forma de redacción y los elementos que ésta deba contener, debe estar redactada, como todos los documentos y resoluciones judiciales, en español; la indicación del lugar, fecha y juez o tribunal que la dicte; los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litigan y el objeto del pleito; llevar las fechas en cantidades escritas con letras, no contener raspaduras ni enmiendas, por lo que, en caso de error, deberá

ponerse sobre las frases o palabras equivocadas una línea delgada que permita su lectura y salvarse el error al final con toda precisión; estar autorizadas con la firma entera del juez o de los magistrados que dictaron la sentencia.

Lo cierto es que, la estructura de toda sentencia presenta cuatro grandes secciones o partes:

1. El Preámbulo
2. Los Resultandos
3. Los Considerandos
4. Los Puntos Resolutivos

El preámbulo debe contener el señalamiento del lugar y de la fecha, del tribunal del que emana la resolución, los nombres de las partes y la identificación del tipo de proceso en que se está dando la sentencia.

Los resultandos son consideraciones de tipo histórico-descriptivo en los que se relatan los antecedentes de todo el asunto con referencia a la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los argumentos que se han expuesto, así como toda la serie de pruebas que las partes hayan ofrecido y su forma de desahogo, sin que en esta parte el tribunal pueda realizar ninguna consideración de tipo estimativo o valorativo.

Los considerandos son la parte medular de la sentencia. Es la parte en la que se llega a las conclusiones y a las opiniones del tribunal, como resultado de la confrontación entre las pretensiones y las resistencias y también por medio de lo que las pruebas hayan arrojado sobre la materia de la controversia.

Y por último, los puntos resolutivos son la parte final de la sentencia en donde se precisa en forma muy concreta si el sentido de la resolución es favorable al actor o al demandado; si existe condena y a cuánto

asciende ésta; además, se precisan los plazos para que se cumpla la propia sentencia; resumiendo, en ésta parte se presenta o señala como se ha resuelto el asunto.

Los requisitos sustanciales que debe contener una sentencia son:

1. Congruencia
2. Motivación
3. Exhaustividad

1. La Congruencia consiste en una correspondencia o relación lógica entre lo aducido por las partes y lo considerado y resuelto por el tribunal. Si esa correspondencia se encuentra en la sentencia, entonces puede decirse que reúne el requisito de congruencia; si por el contrario, la sentencia se refiere a cosas que no han sido materia del litigio, ni de las peticiones o posiciones de las partes, será incongruente. Acerca de este principio nos remitimos al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal que en su artículo 81 literalmente dispone: “Todas las resoluciones sean decretos de trámite, autos provisionales, definitivos o preparatorios o sentencia interlocutorias, deben ser claras, precisas y congruentes con las promociones de las partes, resolviendo sobre todo lo que éstas hayan pedido. Cuando el tribunal sea omiso en resolver todas las peticiones planteadas por el promoverte, de oficio o a simple instancia verbal del interesado, deberá dar nueva cuenta y resolver las cuestiones omitidas dentro del día siguiente. Las sentencias definitivas también deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y con las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.”

2. La Motivación de la sentencia debe consistir en la obligación del tribunal de expresar los motivos, razones y fundamentos de su resolución. Es obligación de toda autoridad la motivación y fundamentación de sus actos y

esta necesidad se redobla o acentúa en el caso de los actos jurisdiccionales y especialmente en la sentencia, que es la resolución más importante con la que culmina un proceso. Es por eso que la sentencia es el acto que mayor necesidad tiene de motivación y de fundamentación.

3. La Exhaustividad es consecuencia necesaria de los dos principios anteriores. Una sentencia es exhaustiva en la medida que haya tratado todas y cada una de las cuestiones planteadas por las partes, sin dejar de considerar ninguna. Es decir, el tribunal al sentenciar debe agotar todos los puntos aducidos por las partes y referirse a todas y cada una de las pruebas rendidas. No será exhaustiva la sentencia, cuando deje de referirse a algún punto, a alguna argumentación, a alguna prueba.

Lo relativo a los requisitos sustanciales de las sentencias es especial porque está vinculado con los temas de la impugnación. La impugnación se refiere a los defectos sustanciales que la sentencia puede presentar.

4.3 PRUEBAS CONSIDERADAS APTAS PARA ACREDITAR LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA

Para tratar de acreditar los extremos en el ejercicio de una acción prescriptiva, el promovente tiene libertad de ofrecer y exhibir toda clase de pruebas que tenga a su alcance siempre y cuando no sean contrarias a la moral ni a las buenas costumbres, pero no todo elemento probatorio será el apto para acreditar la acción de prescripción, pues debemos recordar que existen pruebas consideradas ociosas o impertinentes. Concretamente en tratándose del ejercicio de la acción de prescripción positiva nuestros tribunales han resuelto en ejecutorias y jurisprudencia que la prueba apta es la de testigos.

He de señalar que el vocablo prueba presenta diversos significados. Una de ellas es la definición etimológica y, desde este punto de

vista, significa acción y efecto de probar. Se entiende por prueba, a los diversos medios probatorios, por lo que se puede decir que la prueba es el conjunto de instrumentos por los cuales se persigue dar al juzgador el conocimiento sobre los hechos controvertidos.

La prueba designa al procedimiento probatorio, es decir, designa el desarrollo formal de la fase probatoria del proceso.

También expresa a la actividad de probar, al hacer prueba, al conjunto de actos de pruebas, al conjunto de actos de probar.

De acuerdo al Diccionario Jurídico Mexicano, prueba proviene del latín *probo*, bueno, honesto y *probandum*, recomendar, aprobar, experimentar, patentizar, hacer fe.

En el presente inciso me permito transcribir varias ejecutorias y jurisprudencia que muestran de manera clara y explícita, el criterio que nuestros juzgados siguen por cuanto a la prescripción positiva, y podemos apreciar que no se requiere de más pruebas (aptas) más que un título traslativo de dominio, suficiente para acreditarse o comportarse como propietario, ello sin importar si existió mala fe del adquirente porque como lo he mencionado, la mala fe resultaría casi imposible de acreditar por encontrarse dentro de la mente del contratante, y de la información de testigos para acreditar la posesión.

Octava Época

Instancia: QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VII, Febrero de 1991

Página: 199

POSESIÓN. ES DE BUENA FE CUANDO SE IGNORAN LOS VICIOS DEL TÍTULO. Es ilegal la consideración del tribunal de alzada relativa a que la posesión de la actora es de mala fe, por la circunstancia de que el vendedor en el contrato por el que adquirió el inmueble no aparezca inscrito como titular en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; toda vez que en términos del artículo 807 del Código Civil para el Distrito Federal, la buena fe del poseedor se presume, salvo prueba en contrario, y por tanto, el hecho de adquirir un bien raíz mediante contrato de compraventa, da lugar a presumir que el comprador estima que tiene un título traslativo de dominio, suficiente para comportarse como propietario, o sea, que por la circunstancia de haber celebrado un acto que ordinariamente constituye un título o causa para adquirir la propiedad, puede considerarse que su posesión es de buena fe excepto si se acredita que conocía los vicios de que pudiera adolecer dicho título.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4315/90. Guadalupe Sierra Chávez. 31 de enero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Caballero Cárdenas. Secretaria: Ana Rosa Granados Guerrero.

La siguiente en el mismo sentido que la transcrita solo exige que exista un título traslativo de dominio, sin importar de quién adquirió el comprador.

Novena Época

Instancia: OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su
Gaceta

Tomo: XI, Enero de 2000

Tesis: I.8o.C.212 C

Página: 1032

PRESCRIPCIÓN. ES SUFICIENTE COMPROBAR LA EXISTENCIA DE UN ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, ELEMENTO NECESARIO PARA DEMOSTRAR EL HABER ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN. Los artículos vigentes reguladores de la prescripción sólo se refieren a que para adquirir por prescripción, se acredite poseer en concepto de propietario, lo que comprende no sólo los casos de buena fe, sino también el caso de la posesión de mala fe, siendo necesario en estos supuestos, probar con cualquier medio probatorio, que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aun cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, y siempre que haya comenzado a poseer, en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada. Ahora bien, si conforme a lo dispuesto por el artículo 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada

ni el segundo satisfecho; y siendo ello suficiente para crear en el comprador el ánimo de propietario que se requiere para poder usucapir, de manera que es irrelevante que el precio no se haya pagado en su totalidad, pues al ser la compraventa un acto traslativo de dominio que da una posesión originaria, es apto para poder usucapir, pues no está contemplado como un requisito de los previstos en el artículo 1151 del Código Civil, para poder prescribir, que el título de la causa generadora sea perfecto, pues de ser así no sería necesario ejercitar la usucapión.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 297/99. José Sergio Salmerón Zamora. 7 de junio de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 320, tesis por contradicción 1a./J. 40/2001 de rubro "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ES UN MEDIO APTO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO, AUN CUANDO SE ENCUENTRE PENDIENTE DE SATISFACER EL PAGO RESPECTIVO."

Octava Época

Instancia: SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la
Federación

Tomo: 83, Noviembre de 1994

Tesis: I.6o.C. J/18

Página: 43

POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA. La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente:

Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretario: Víctor Hugo Guel de la Cruz.

Novena Época

Instancia: TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: V, Enero de 1997

Tesis: XX. J/40

Página: 333

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION. La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.

Amparo directo 92/87. Eladio Ruiz Manga. 1o. de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Marcos Arturo Nazar Sevilla. Secretario: Miguel Eusebio Selvas Costa.

Amparo directo 549/91. Juan López Flores. 14 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez.

Amparo directo 357/95. Jesús Bibiano Castillejos Gómez. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Víctor Alberto Jiménez Santiago.

Amparo directo 395/96. Fernando Mosqueda Vidal. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González.

Amparo en revisión 73/96. María del Rocío Guadalupe Arias Rodríguez. 11 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Walberto Gordillo Solís.

Del contenido de las ejecutorias y jurisprudencia transcritas podemos concluir que no se requiere de ninguna otra clase de prueba para acreditar la prescripción, no se necesita acreditar con boletas de pago de impuesto predial, ni con boletas de pago de agua, ni con recibos de consumo de energía eléctrica, ni con recibos por servicio telefónico, ninguna otra prueba será necesaria. Las pruebas aptas son el título y testigos, porque con el título se acredita haber adquirido el dominio de un bien, la buena fe de los contratantes se presume, y no existe obligación del comprador de cerciorarse de que quien le vende es causahabiente de quien aparece como titular del bien en el Registro Público de la Propiedad, y con los testigos se acredita la posesión del bien, y las características de dicha posesión para poder beneficiarse con la prescripción positiva, es decir, se acreditará la posesión en calidad de propietario, de buena fe, en forma pública, pacífica y continua.

V REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

5.1 ANTECEDENTES

Desde la antigüedad y desde que el hombre apareció en la tierra siempre tuvo una gran relación con ésta, desde el momento mismo, el fundador de una estirpe es, por regla general un ser formado de tierra, puesto señor de la tierra y vuelto al seno terrenal al término de sus días.

Así la primera gran revolución que registra la historia, es aquella en la cual el nómada recolector de alimentos se asienta en una porción de suelo para arrancarle, con medios rudimentarios, los productos de que precisa para su subsistencia. De este modo, la tierra abierta al cultivo, la pradera destinada a la crianza de animales domésticos, se convierten en factores de primer orden para asegurar la existencia y la persistencia de la comunidad; la posesión es ya un hecho; el *corpus* y el *animus* sólo aguardan a ser nominados con un culto y expresivo vocablo latino.

Es así que el derecho no por azar echó raíces en el derecho romano, y no, sin razón las Doce Tablas fueron calificadas como “Código Campesino” y consideradas como un compendio de la sabiduría jurídica de un pueblo de labriegos.

El perímetro de lo que habría de convertirse en *caput mundi* y ciudad eterna, fue trazado con un arado; su nombre mismo, Roma, deriva de una voz arcaica, “*ruma*”, que significa “tierra”; y los recién llegados a esa tierra se instalan en ella por *curias*, para poder formar un grupo de orden no urbano sino mas bien agrónomo. Así en este orden predominantemente agrario viene a erigirse el derecho y, en especial aquél que será considerado derecho real por excelencia: el de propiedad.

Para los romanos, la tierra y todo lo que se relaciona con su labor se relaciona, forman una especie de cosas tenidas en muy alta estima y cuya

transferencia debe ajustarse a un severo ritual, que ya hemos comentado en otro capítulo; a diferencia de otros bienes que se transmiten por la simple tradición. No es de extrañarse que ese criterio vaya perdiendo eficacia con el transcurso del tiempo, y venga a quedar totalmente ausente del *Corpus Juris* de Justiniano.

El Registro Público no es una institución jurídica contemporánea, sus orígenes se remontan al Derecho Germánico, pero, en la Roma antigua, aunque no se sabe de publicidad registral, fueron creadas instituciones de suma importancia, como la *mancipatio* y la *in iure cessio*, en las cuales es encontrado el antecedente remoto del Registro Público.

El registro de los bienes inmuebles como lo conocemos, tiene su antecedente en el derecho germánico. Después de Cristo tanto Roma como Germania siguieron su vida jurídica de forma separada y con sistemas jurídicos diferentes.

En materia registral todo el crédito es para el Derecho Germánico. En España, en el medioevo, lo tomo como suyo, lo adecuó y fue heredado a la Nueva España; en la actualidad aún prevalece tanto en España como en México y la Alemania misma.

El sistema Alemán actual requiere, para que exista traslación de dominio (y perfección en el contrato de compra venta), que primero se lleve a cabo el registro, o sea que a diferencia del Derecho Mexicano en donde el traslado de dominio se da en el acto extrarregistral (en la notaria) y los documentos que, conforme a la ley, deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes lo otorguen, pero no podrán producir perjuicios a terceros; es decir, no protegen los derechos de los contratantes frente a terceros. En Alemania lo no inscrito no existe; en México, lo no inscrito si existe pero no producirá perjuicios a terceros.

“El Registro Público de la Propiedad en México es importante dentro del campo jurídico, especialmente por la seguridad que otorga a las transacciones, que representan un volumen considerado de inversión. No es una institución reciente, se creó a fines del siglo pasado, (sic, ahora siglo antepasado) transformándose con el tiempo y de acuerdo a las necesidades que se han ido presentando, hasta adquirir el funcionamiento y organización que tiene en la actualidad.”

En México, el Registro Público, data y proviene del antiguo Derecho Español (Siete Partidas, Novísima Recopilación). En estas disposiciones, la hipoteca era considerada como un vicio, desmerecimiento o ficción de la cosa, cuyo ocultamiento o gravamen era fuente inagotable de fraudes, razón por la cual, la Corona española instituyó los oficios de hipotecas.

Es hasta que el Benemérito Juárez, y con él todos los próceres de la Reforma, tuvieron a bien limar de asperezas el camino que la patria tendría que recorrer para poder encuadrarse dentro de los moldes de la legalidad y el derecho.

De esta forma, el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870, primero en su género en la legislación mexicana, proporciona las bases legales para el establecimiento de un oficio denominado Registro Público en toda población donde hubiera un tribunal de primera instancia.

Este Código en el capítulo V, se refería al registro de hipotecas e indicaba que la hipoteca sólo producía efectos a partir del momento en que fuera registrada.

Es así como podemos observar que en el Registro se hacían constar: nombre, domicilio y profesión del acreedor y deudor. Siendo personas morales, el nombre oficial que llevarían las compañías, por su razón social;

además, la fecha, naturaleza del crédito, la autoridad o notario que la suscribiera, la hora de la presentación en el Registro, la especie de derecho que se constituía, transmitía, modificaba, o extinguía por el título, el contrato partición o juicio del que procediera el monto del crédito, la época desde la cual podría exigirse el pago del capital, la naturaleza del Derecho Real o de los predios hipotecados, su ubicación, nombres, números, linderos y otros que hicieran posible la plena identificación tanto del inmueble como de las partes así como del acto jurídico del cual procedía la inscripción.

Otras disposiciones prevenían que las anotaciones del registro se escribieran y numeraran las unas a continuación de las otras, sin enmendaduras ni enterrrenglonaduras, y tenían que firmarse siempre por el encargado del registro.

El registro de inmuebles además conservaba sus efectos, mientras no se cancelara o se declarara prescrito.

El carácter público de la institución se acentuó al indicar como una obligación para el titular de esa función que permitiera consultar los registros a cualquier persona; y además que expidiera las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad o gravamen de las fincas.

Durante el gobierno del Presidente Juárez, el 28 de febrero de 1871, se expidió el reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de la Baja California. Esta disposición ordenó se instalara la oficina denominada "Registro Público de la Propiedad", en la capital en Tlalpan y en la capital del Territorio de Baja California.

El registro dependía única y exclusivamente del Ministerio de Justicia.

El Título II señalaba lo que estaba sujeto a inscripción y definió como título: "todo documento público y fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que se funda un derecho".

Se estableció también que los documentos auténticos son aquellos expedidos por la autoridad competente y que debían hacer fe por sí solos.

El Título III reglamentó la forma y efectos de la inscripción: para cada finca se abría un registro en los libros correspondientes a las cuatro secciones.

El Título IV, hablaba de la rectificación de los actos del Registro. Cualquier interesado podía solicitarla ante el Registro o acudiendo ante el juez competente. El juez declaraba su procedencia y el registrador la verificaba.

El Título V trataba sobre la publicidad del registro. Los datos se proporcionaban a petición verbal del interesado, quien debía precisar lo que deseaba.

En el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, el Título Vigésimo Tercero intitulado: "Del Registro Público", comprendió cuatro capítulos: Disposiciones generales, de los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el registro y de la extinción de las inscripciones.

El oficio llamado Registro Público de la Propiedad estaba integrado por cuatro secciones:

- I. Registro de títulos translativos de dominio de los inmuebles o de los Derechos reales.
- II. Registro de Hipotecas.
- III. Registro de Arrendamientos.
- IV. Registro de Sentencias.

Era competente para realizar el registro el titular de la oficina registral del lugar en donde estaba ubicado el bien de que se tratara, y sólo era objeto de registro los títulos que constaban en escritura pública, así como las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente.

Como se ha podido notar, el Registro Público y de la Propiedad es una institución de orden público que reglamenta la propiedad en nuestro país y que lo hace de la forma más acertada, que con el paso de los años, desde su formación, se ha ido perfeccionando y que ha recopilado de otras legislaciones de diferentes países los elementos más adecuados a la legislación mexicana para así poder dar certeza jurídica a los trámites que ahí se realizan y a las personas que los realizan para poder llevar a cabo una transacción completamente legal y segura.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, considera que en principio el Registro Público de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, así como dar publicidad a la propiedad y a la posesión de todos los bienes inmuebles, incluso de algunos muebles, así como para dar publicidad a cualquier gravamen o limitación que los restrinja.

5.2 CONCEPTO

El concepto Registro de acuerdo a lo que nos señala el Diccionario de la Lengua Española, nos dice: registro. (Del. Lat. Regestum. Sind. De regenta, - orum). M. Acción y efecto de registrar.". Por su parte Registrar significa. "Anotar, señalar."; "Mirar, examinar algo con cuidado y diligencia."

Entendemos entonces que la palabra registrar significa anotación o inscripción que se realiza sobre una cosa. También se alude al libro o libros en donde se llevan las anotaciones. Y por último, con el término registro se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos.

Es el Registro Público de la Propiedad una institución dependiente del Estado, concretamente del Poder Ejecutivo. El objetivo es el de proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de hacer más fácil el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya finalidad o consecuencia es, la seguridad jurídica de las personas que tratan de proteger un patrimonio de algún tercero que intentara, de serle posible, enajenar un inmueble que no es de su propiedad.

La publicidad se obtiene a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de forma que las personas tengan acceso a las fuentes de información que constituyen inscripciones o anotaciones; por lo que, cualquier persona estará en condiciones de conocer el estado verdadero de la propiedad, con todos sus antecedentes, transmisión o modificación, evitando así, de la mejor manera posible, la comisión de posibles fraudes o de situaciones que pudieran conducir al error a las partes que intervienen en las operaciones concernientes a la propiedad.

Le corresponde al Estado proveer lo necesario para otorgar a las personas certeza jurídica y defensa a los intereses legítimos que, en el orden privado el tráfico jurídico de los inmuebles necesita; por ello, cuenta con un organismo encargado de esa función: El Registro Público de la Propiedad, institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite darnos cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales.

Este estudio ha sido calificado de diferentes formas o denominaciones a saber: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario y Derecho Registral. Y de acuerdo a las acepciones de otras legislaciones intentaremos saber cuál es la más adecuada a nuestro sistema actual.

En el Derecho Español se le nombra Derecho Hipotecario debido a la ley que lo regula, pero tal título no corresponde a su verdadera esencia y finalidad.

Tampoco se le podrá denominar Derecho Inmobiliario debido a que no sólo los inmuebles pueden ser susceptibles de registrar, sino también los derechos que se tienen sobre algunos bienes muebles, por tanto en mi humilde opinión creo que, y partiendo de la base que nos señaló el diccionario de la Lengua Española, es conveniente y correcto denominarlo Derecho Registral, ya que está regulado por normas jurídicas específicas todas ellas referentes a las anotaciones o controles de registros.

Es así, con base en lo anterior que precisaremos qué disposiciones son las que regulan al Registro Público ya sean de carácter sustantivo o adjetivo. Para poder precisar con exactitud a qué rama pertenece, diremos que es el Código Civil el que instituye al Registro Público de la Propiedad y en un capítulo expreso señala los aspectos fundamentales y las características de su actividad; pero podemos asegurar que todo trámite realizado en el Registro es muy complejo por la cantidad de operaciones y actos que se llevan a cabo para su inscripción, y que por lo tanto tienen su fuente directa e inmediata en las diferentes instituciones reguladas por el propio Código Civil, en los títulos y capítulos respectivos, en el Código de Comercio, en la Ley de títulos y Operaciones de Crédito, y así en diferentes cuerpos legales, de acuerdo al tipo de operación que se realice, razón por la cual decimos entonces que la parte sustantiva del Derecho Registral, (como lo hemos llamado), está en el Código Civil, en lo que concierne a su regulación, y que por lo tanto delega en el reglamento del Registro Público de la Propiedad no sólo su organización, sino que además el procedimiento para el cumplimiento de su objetivo y fin.

De lo que afirmamos, considero que las normas del reglamento son de carácter adjetivo, y las disposiciones legales contenidas en las diferentes leyes que rigen los actos objeto del registro, son de carácter

sustantivo, ya que dentro del ámbito registral se da una transformación que las hace operar con naturaleza adjetiva al ser llevadas al orden interno registral para la sustanciación del procedimiento, de acuerdo al caso concreto.

Señalamos pues, que el Derecho Registral, está integrado por el conjunto de normas sustantivas y adjetivas que no llegan a formar un todo orgánico, a diferencia de lo que ocurre con otras ramas del Derecho, y en donde existen, de acuerdo con la materia y naturaleza de las normas, un orden y sistema que facilitan la identidad plena de la materia de que se trata, en riguroso orden a su sustantividad o adjetividad.

El Derecho Civil, es una disciplina indispensable para regir infinidad de situaciones que aplican e imperan la organización social a la que el ser humano se ha sometido, para así poder regular y facilitar el procedimiento de su vida en el orden privado de las obligaciones y de los derechos de las personas, en lo concerniente a sus bienes y a sus relaciones jurídicas.

Todo ordenamiento jurídico es cambiante, pero advertimos que dentro del ámbito del Derecho Civil, toda reforma alcanza diversas formas, para evitar que los cambios frecuentes puedan alterar todo un sistema y orden ya instituido.

El Derecho Civil, como sabemos, regula los bienes, la posesión, la propiedad y los medios de adquirirla, las modalidades del derecho de propiedad, copropiedad, servidumbres, desmembramientos de la propiedad, sucesiones, transmisiones, efectos, contratos y sus diferentes especies, revocación, etc.

De acuerdo con la Constitución Política vigente, es necesario llevar a cabo un procedimiento, para que a través de él, la norma sustantiva cobre forma en la realidad jurídica, y así, los actos puedan producir los efectos naturales para los cuales fueron creados.

De acuerdo con lo previsto por el Código Civil, todo se sujeta a un procedimiento, independientemente de éste, los contenidos concretos de un determinado género de relación jurídica precisan de un orden procedimental, por lo tanto el Derecho Registral, también lo aplica, y lo lleva a cabo.

En cuanto al Registro Público de la Propiedad, su procedimiento, es el conjunto de actos, formas y formalidades de rigurosa observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral.

Todos los actos y formas que hemos mencionado, tienen su fuente inmediata en el Código Civil, y la fuente mediata se encuentra en el reglamento correspondiente. Aquí se requiere de preceptos legales y a cuyo cargo están las formas, las formalidades y solemnidades que estos actos deben reunir para poder producir efectos jurídicos plenos.

No sólo por la cantidad de operaciones que se llevan a cabo por el constante movimiento de actos civiles o mercantiles, pero el Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad, con el fin de que el Estado, a través de esa función, otorgue publicidad a todos aquellos actos que por mandato de la ley deben surtir efecto contra terceros. El procedimiento del Registro Público de la Propiedad se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma, entre otros, a través de un instrumento público autorizado por el notario; esto nos dice que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios, sacados a los efectos de dicha publicidad.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad tiene por objeto aquella cuestión sobre la cual va a versar el procedimiento; es decir, el acto jurídico que ha adquirido forma notarial y sin la cual no sería posible concebir su existencia para efectos registrales.

5.3 LA FUNCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

Entendemos por prescripción positiva o usucapión, al “...medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley” (art. 1135 del código civil para el Distrito Federal).

La ley establece 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” (art. 1136 del Código Civil, para el Distrito Federal).

La *Usucapión*, es la denominación tradicional romana, de la prescripción adquisitiva y al igual que ésta, es un modo de adquirir la propiedad mediante la posesión y por el transcurso de tiempo determinado.

El Registro Público de la Propiedad cumple diversas funciones, llevan un registro de inmuebles (matricula), anotar cualquier limitación o gravamen a la propiedad (hipoteca, embargo, usufructo), se encarga de llevar el registro y control de diversos actos jurídicos y operaciones que repercuten sobre inmuebles que se encuentran inscritos en sus archivos (anotaciones preventivas de demanda, de compraventa o de diversos actos encargados a los notarios o corredores públicos). Pero por cuanto al tema que nos ocupa la principal función del registro es precisamente esa, el que se encuentre inscrito en sus archivos o expedientes un inmueble al cual se le ha asignado un número o matrícula, pues precisamente como lo dispone el artículo 1156 del Código Civil, quien hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por la ley sustantiva civil podrá promover juicio de prescripción y precisamente dicho juicio se promoverá contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, esto con el fin de que

se declare que la prescripción se ha consumado y que quien promueve dicha prescripción ha adquirido de esta manera la propiedad del bien en cuestión.

Novena Época

Instancia: NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su
Gaceta

Tomo: VIII, Julio de 1998

Tesis: I.9o.C.52 C

Página: 383

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES.

El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código Civil, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo.

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA
CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4849/98. Agustina Martínez Guzmán.
4 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente:

José Castro Aguilar. Secretario: Antonio Rebollo Torres.

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice 2000

Tomo: Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN

Tesis: 351

Página: 295

REGISTRO PÚBLICO, CASOS EN QUE NO PUEDE SER INVOCADA LA BUENA FE EN EL.- La buena fe registral protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro, tratándose de contratos gratuitos y en los casos de actos o contratos violatorios de una ley prohibitiva o de interés público. Bajo estos principios legales, la buena fe registral no puede ser invocada, ni el derecho del tercero protegido, entre otros casos: cuando una información testimonial adolece de irregularidades que aparecen en el registro, cuando el tercero conocía el vicio de origen del título de su enajenante, cuando no exista continuidad de transmitentes que acredite que la persona de quien adquirió el tercero, a su vez, había adquirido de quien tenía legítimo derecho, y cuando la anulación del derecho del otorgante proviene de un hecho delictuoso, como falsificación de firmas, o suplantación de una persona.

Sexta Época:

Amparo directo 3735/54.-Miguel Capistrán, sucesión de.-10 de noviembre de 1955.-Cinco votos.-Ponente: Gabriel García Rojas.

Amparo directo 5169/55.-Guillermo Francisco Macías.-15 de octubre de 1956.-Unanimidad de cuatro votos.-Ponente: Gabriel García Rojas.

Amparo directo 613/57.-Juan Martínez Zapata.-28 de julio de 1958.-Cinco votos.-Ponente: José Castro Estrada.

Amparo directo 4524/59.-Andrés Silva Cortázar.-26 de octubre de 1960.-Cinco votos.-Ponente: José Castro Estrada.

Amparo directo 5696/59.-Benjamín Montaña Pérez.-9 de marzo de 1961.-Cinco votos.-Ponente: Alberto R. Vela.

Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, página 231, Tercera Sala, tesis 344.

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice 2000

Tomo: Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN

Tesis: 352

Página: 296

REGISTRO PÚBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL.- Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la

inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.

Sexta Época:

Queja 103/57.-María Matamoros viuda de Soria.-10 de septiembre de 1958.-Cinco votos.-Ponente: Alfonso Guzmán Neyra.

Amparo directo 3649/56.-Carlos Lagunas Govantes.-29 de septiembre de 1958.-Unanimidad de cuatro votos.-Ponente: Gabriel García Rojas.

Amparo directo 6604/57.-Simón A. García.-19 de enero de 1959.-Cinco votos.-Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Amparo directo 5036/55.-Alejo Roberto Pérez.-13 de enero de 1961.-Unanimidad de cuatro votos.-Ponente: Alberto R. Vela.

Amparo directo 5438/60.-Emilio Ortiz.-2 de marzo de 1961.-Cinco votos.-Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, página 231, Tercera Sala, tesis 345.

Finalmente no podemos olvidar que las más importantes funciones del Registro Público de la Propiedad son entre otras: el llevar un control de las propiedades raíces, propietario, fecha y forma de adquisición; y el de dar publicidad a los actos jurídicos relacionados con los bienes inmuebles.

VI JUSTO TÍTULO

6.1 CONCEPTO

El título es la causa jurídica de la posesión, entendiéndose por causa jurídica aquél hecho o conjunto de hechos de los cuales la posesión se deriva como una consecuencia jurídica, o es el hecho en virtud del cual la toma de posesión se considera jurídicamente fundada. Es decir, el título es un acto jurídico, pero no se trata de un escrito, documento o prueba, aunque en ciertas ocasiones éste y el documento pueden identificarse, sino que se entiende por título a la causa generadora de la posesión.

Este acto jurídico que constituye el justo título debe tener una finalidad consistente en transmitir la propiedad u otro derecho real, debemos estar en presencia de un acto traslativo.

Tanto la doctrina clásica desde el Derecho Romano, así como nuestra legislación anterior y la vigente, reconocen que sólo la posesión que se tiene en concepto de dueño puede producir la prescripción, y aun cuando la teoría objetiva y los Códigos de Alemania y Suiza, así como nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal admiten la posesión derivada, no obstante reconocen que nunca produce la prescripción; que sólo el poseedor *animus domini* o poseedor originario puede adquirir el dominio mediante la prescripción.

La venta, la permuta, la dación en pago, la donación y el legado singular son actos traslativos de dominio a título particular, mientras que la partición de herencia y la transacción se consideran simples actos declarativos, pues con ellos solamente se acredita que la persona es titular de un derecho que tenía adquirido con anterioridad. De manera similar, las resoluciones judiciales generalmente son declarativas y sólo las sentencias de adjudicación por embargo y remate tienen un efecto traslativo, por lo cual también constituyen un justo título a favor del adjudicatario. En cambio, el

arrendamiento, el depósito y el comodato no son actos translativos, porque no transmiten derechos reales sobre la cosa, sino sólo derechos personales: por tal motivo, el arrendatario y el comodatario no son poseedores, sino simples detentadores que no puede usucapir.

En el Derecho Francés al justo título se le conocía como: el acto que tiene como finalidad la transmisión de la propiedad (o el Derecho Real que se trate de prescribir) y que la hubiere transmitido efectivamente si hubiera sido celebrada con el verdadero propietario. Por consiguiente, no basta que el poseedor invoque un acto que pruebe que tomó posesión del inmueble: se requiere que ese sea por naturaleza translativo. Es esta la consecuencia del concepto sobre que descansa la prescripción de diez a veinte años, cuyo objetivo es subsanar la ausencia de la condición de propietario por parte de aquel de quién el poseedor adquirió su Derecho. Constituyen, por tanto, justos títulos: la venta, la donación, el cambio (sic), los legados particulares, la partición de ascendientes, la adjudicación *postmortem*, la dación en pago.

Por otra parte, no se pueden estimar como justos títulos: el arrendamiento de cosas, el préstamo, el depósito, y todos aquellos contratos no translativos de la propiedad.

La existencia del justo título es independiente de los vicios que puedan afectar a la condición del enajenante. Si éste último tiene un título o no lo tiene, si su título se halla afectado de precariedad o de nulidad, todo es indiferente, puesto que el Derecho que el poseedor invoca al pretender la propiedad, no es el Derecho de su causante, sino su posesión basada en su propio título. El conocimiento que pudiera tener el poseedor de los vicios del título de aquel de quién ha recibido el inmueble, puede convertirlo en poseedor de mala fe, pero nunca podrá impedirle de tener, por sí mismo un justo título.

El justo título es un acto jurídico cuya finalidad consiste en transmitir a título singular un Derecho real. Debemos de saber, por qué si el justo título transmite por sí mismo la propiedad o cualquier otro Derecho real,

se necesita invocar la usucapión; la Doctrina aclara que este acto no ha logrado su finalidad, por lo cual el justo título en concreto tiene como finalidad transmitir la propiedad, pero no la ha transmitido, sino que es un título de adquisición ineficaz, pues no ha conducido a una adquisición. Pero en mi concepto, la propiedad del derecho ya ha sido adquirida por quien pretende usucapir un bien, lo que la institución de la prescripción logra, es, en mi concepto, dar plenos efectos jurídicos al justo título volviéndolo un título pleno que habrá de producir todas y cada una de las consecuencias que la norma jurídica prevé, porque si para el caso de transmitir la propiedad de un bien inmueble, la ley exige como formalidad que la misma se haga ante notario y en escritura pública, al extenderse una compraventa sobre un bien inmueble en contrato privado, en términos de lo dispuesto por nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal (cfr. los artículos 2224, 2225, 2226, 2227, 2248, 2249, 2269, 2270, 2316 y 2317) el comprador estaría adquiriendo la propiedad del bien, contaría con un justo título, más aún, el bien ya habría ingresado a su patrimonio, pero al carecer de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, la compraventa no podría producir todos los efectos jurídicos que la ley prevé, que serían básicamente que nuestro derecho siguiera a la cosa (característica de un Derecho real) y que nuestro Derecho fuera oponible a terceros (*erga omnes*). De esta forma considero que la propiedad no se adquiere por la prescripción, se adquiere en el momento en que celebramos el acto jurídico translativo de dominio, adquirimos la propiedad mediante un título que puede calificarse como justo pero que no sería pleno en términos de ley para que pudiera producir todos los efectos que la ley prevé, en el ejemplo porque uno de los requisitos de validez no se ha cumplido (la forma exigida por la ley para la compraventa de inmuebles).

Sin embargo, aunque dicho acto está privado de su efecto normal, la ley lo reconoce para permitir la usucapión abreviada a su beneficiario, pues el legislador toma en consideración que el poseedor no se ha apoderado de la cosa, sino que ésta se le ha transmitido aunque irregularmente, pero no ha habido despojo.

El justo título puede ser :

1. Objetivo, el título es objetivo cuando el acto jurídico o contrato reúne todos los requisitos que la ley señala para que se adquiriera y transmita el dominio, es decir, para que dicho acto surta sus efectos plenamente.

2. Subjetivo, el título es subjetivo cuando el poseedor cree fundadamente que su título es suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no lo sea, y dicha creencia reside generalmente en un error de hecho o de derecho. Esto es, se trata de un título aparente que se funda en una apariencia de Derecho o de Justicia. En este caso se presume que el poseedor ignora los vicios de su título, por lo cual se le considera poseedor de buena fe y corresponderá al contrario desvirtuar esta presunción legal *juris tantum* para demostrar que el poseedor conocía los vicios de su título y que, por tanto, el título no es suficiente para la prescripción.

Sin embargo, existe un caso de excepción consistente en que se puede poseer en concepto de dueño y, por ende, estar en posibilidad de prescribir cuando no se cuenta con ningún título, ni objetivo ni subjetivo, en el supuesto de que se posea en concepto de dueño en virtud de un delito, que es una posesión de mala fe porque no se tiene título pero sí la intención de apropiarse del bien; pero, en este caso, la posesión se tendrá en cuenta para la prescripción a partir de la fecha en que se extinguió la pena o prescribió la acción penal. En éste punto cabe ahondar para aclarar que el título siempre debe ser exigido, así se trate de un título falso o ilegítimo.

Además el título puede ser:

- a) Expreso. Es aquel que tiene una existencia explícita, por fundarse en una convención expresa de las partes.
- b) Tácito. Es la que sin tener una existencia explícita se deduce, por determinación de la ley, de la existencia de ciertos hechos.

El título debe ser:

1. Verdadero. Significa que el título ha de tener una existencia real, de modo que se excluyen los títulos simulados y putativos.

En el título simulado puede presentarse una simulación absoluta o relativa. La simulación absoluta se presenta cuando las partes no quieren modificar el estado actual de las cosas, aunque en el título aparenten lo contrario, por lo que un título de esta índole carece de la característica de verdadero y no es admitido por el sistema jurídico mexicano.

La simulación relativa supone la existencia de un acto jurídico que transforma el estado actual de las cosas, pero dicho estado se manifiesta exteriormente en forma distinta de la que le corresponde: en este caso hay título verdadero, pero éste no aparece en el exterior, sino que es encubierto. En este caso, si el título verdadero reúne todas las condiciones exigidas por la ley, será idóneo para conceder el derecho de que se trate y resultará útil para la usucapión.

El título putativo es aquel que no existe realmente, por lo cual no es verdadero, pero el usucapiente creyó que existía en virtud de ciertos hechos que excusan su error.

2. Válido. Se exige que el título sea válido, es decir, la validez debe referirse al acto jurídico que ha determinado la adquisición. Para la validez del título se sigue la regla de que el título que por sí mismo sea inválido lo será también para la usucapión, mientras que el que por sí mismo sea válido lo será también para la usucapión, es decir, la doctrina general de la validez o invalidez de los actos jurídicos es aplicable al título justo para la usucapión.

Por lo tanto puedo asegurar, de lo anterior, que hay tres clases de títulos: los inexistentes, que son igual a la nada jurídica y, por tanto, inútiles

para la usucapión; los afectados de nulidad absoluta, que por afectar el interés público son también inútiles para la usucapión, salvo el caso de la adquisición a non domino o compraventa de cosa ajena, y los afectados de nulidad relativa, si el sujeto interesado no exige su nulidad y que pueden servir para la usucapión.

Además del caso de la nulidad relativa, la otra causa por la que se subsana la ineficacia del título con la usucapión es la falta de carácter o de calidad del causante, lo cual acontece en la adquisición a *non dominio*, en la que el poseedor adquiere un bien de una persona que no era propietaria de él.

Es así como el Código Civil vigente para el Distrito Federal determina que sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño, puede servir de título para adquirir el dominio. Quiere decir con esto nuestro Código que las otras clases de posesión no sirven de título para llegar a adquirir el dominio, o lo que es igual, este efecto mira a la prescripción, sea tenida la posesión de buena fe o mala fe, pues una u otra puede servir de materia a la prescripción.

Esta misma posesión en concepto de dueño produce otro efecto de lo más importante, y es el que tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título y no se le puede obligar a exhibirlo.

Es necesario aclarar, que el elemento esencial de las cualidades de la posesión; el justo título, como decía el Código Civil anterior para el Distrito Federal, o bien, la posesión en concepto de dueño como lo dice el Código Civil vigente para el Distrito Federal, es elemento esencial porque constituye una condición *sine qua non* para adquirir el dominio; constituye un elemento de definición de la misma prescripción; faltando el justo título, se tratará de una posesión derivada, llamada posesión precaria en el Código Civil para el Distrito Federal anterior, que no produce la prescripción.

Sin embargo en las cualidades de la prescripción, cuando no se presentan, originan vicios susceptibles de ser purgados, por llamarlo de alguna manera, para que la posesión, en un principio viciada, recobre sus características y pueda ser apta para la prescripción; pero la posesión que no es en concepto de dueño, no se considera como simplemente viciada, de manera que pueda purgarse, sino que es una posesión completamente inútil para la prescripción.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal no emplea ya la denominación de justo título; habla sobre la posesión en concepto de dueño solamente, y esta posesión admite tres formas: poseer con justo título objetivamente válido; poseer con justo título subjetivamente válido y poseer sin título, pero con *animus domini*, por virtud de un acto ilícito, generalmente el robo o la usurpación.

En lo que se refiere al título objetivamente válido, es evidente que está incluido en la frase poseer en concepto de propietario porque aquel que tenga un título con plena validez tiene el concepto de dueño. Poseer con título subjetivamente válido también nos da el *animus domini*, por que hay creencia fundada respecto de la validez del título, como lo pueden ser los errores de hecho o de derecho.

Octava Época

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VIII, Agosto de 1991

Página: 204

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. JUSTO TÍTULO
(LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). El justo
título, aun cuando no es absolutamente necesario
para prescribir, no ha sido desterrado del Código Civil

del Estado de Jalisco, pues a él corresponden las nociones de título objetiva y subjetivamente válido a que se hace referencia en el artículo 849, en la medida en que previene, en lo que interesa, que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer y el que ignora los vicios de su título que le impide poseer con derecho.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 227/91. Jorge Pagua Montaña y Carmen Servín Pagua. 28 de junio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: Juan Bonilla Pizano.

Amparo directo 840/88. Carlota Reynoso Castillo. 3 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: Juan Bonilla Pizano.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia III.1o.C. J/6, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, Septiembre de 1995, pág. 475, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, JUSTO TÍTULO".

La palabra testigo la puedo definir, como aquella persona a la que le constan ciertos hechos y se le llama para que rinda una declaración ante el funcionario u oficial, o ante el juez, declaración que va a servir por medio de un interrogatorio o por medio de preguntas que se le van formulando.

En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se refiere a la reglamentación de este medio de prueba, y son los artículos 356 al 372, que regulan la prueba testimonial.

Así el artículo 356 del citado Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal nos dice: “Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben de probar, están obligados a declarar como testigos”.

Los testigos están obligados, a declarar con veracidad y a ser imparciales. No deben de tener interés en los asuntos.

Los testigos, por regla general, son testigos de parte, porque es una de las partes la que los ofrece, de modo que puede haber testigos tanto de la parte actora como de la parte demandada.

La prueba basada en testigos que den noticias de hechos que les consten, aparece con el nacimiento del proceso mismo, ya que es una de las formas más antiguas de poder acreditar o demostrar un hecho, en el caso de la prescripción para acreditar la posesión en concepto de dueño, en forma pública, pacífica, continua.

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la
Federación

Tomo: 66, Junio de 1993

Tesis: III.2o.C. J/12

Página: 33

POSESIÓN, PRUEBA DE LA. La posesión no debe tenerse por acreditada con pruebas documentales, máxime si éstas no están relacionadas con otros medios de convicción, como sería esencialmente la testimonial, por constituir la prueba idónea para ese efecto.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo en revisión 365/91. Patricia Uribe de García. 18 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Oscar Vázquez Marín. Secretario: Luciano Martínez Sandoval.

Amparo en revisión 248/92. Jesús Aníbal Reyes Barrios. 25 de junio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: Antonio López Rentería.

Amparo en revisión 402/92. María Guadalupe Chávez viuda de Gallegos y otra. 5 de noviembre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: Rafael Quiroz Soria.

Amparo en revisión 35/93. Jorge Luis Barajas Abarca. 4 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: Antonio López Rentería.

Amparo en revisión 78/93. Refugio Velázquez Guzmán.
14 de abril de 1993. Unanimidad de votos. Ponente:
Jaime Julio López Beltrán. Secretario: Antonio López
Rentería.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la
Federación 1917-1995, Tomo VI, Materia Común,
Segunda Parte, tesis 908, pág. 624.

6.3 EL VALOR DEL JUSTO TÍTULO ANTE LA DECLARACIÓN DE TESTIGOS

Como ya fue definido en este mismo capítulo en el inciso 6.1., el justo título es un acto jurídico cuya finalidad es la de transmitir a título singular un Derecho Real; es un acto jurídico por virtud del cual se transmite la propiedad de un bien determinado, y dicho acto jurídico puede ser un contrato de compraventa, una donación, etcétera.

Es importante señalar, como lo advierte nuestro Código de Procedimientos Civiles (cfr. Artículo 356) vigente para el Distrito Federal, que la declaración de los testigos es la única forma de poder demostrar, ante las autoridades judiciales respectivas, que se cuenta con la posesión de un bien (mueble o inmueble) a título de propietario, ello como dos de los elementos que sirven para poder demandar de quien aparece como propietario ante el Registro Público de la Propiedad, la prescripción de un bien.

El justo título, es como su nombre lo dice, “justo”, porque se han llevado a cabo una serie de actos respecto de los cuales se presume la buena fe, actos que han servido a quien quiere llegar a demostrar su justo título, que es el que tiene el verdadero derecho que reclama, por virtud del cual pretende se consolide la propiedad en su favor.

Pienso de manera muy personal que debe de prevalecer ante todo y ante quien sea, el título que acredite a la persona que lo tenga en su poder y a su nombre, sobre la declaración que en su momento lleguen a declarar los testigos, ya que la información que puedan proporcionar los testigos no debe de tener el mismo valor probatorio que tiene el documento que ampara la propiedad de un inmueble. Pero en la realidad, la situación es muy diferente, tan es así, que hay jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto, en el que se le atribuye más valor probatorio a la declaración de los testigos, que al propio documento que avala que quien lo posee es el propietario del derecho real de propiedad, y que se ha denominado el “Justo Título”.

Creo firmemente que una situación como ésta no se debe de dar, ya que entonces estaríamos en una mediocridad tremenda por parte de los legisladores, ya que le dan más valor probatorio a la declaración de personas, testigos, que al mismo documento o título que exhibe el propietario, ya que el legislador y la autoridad judicial no sabe a ciencia cierta si las personas llamadas a declarar, o sea, los testigos, lo hacen de buena fe, y que no tienen ningún interés jurídico en tratar de ayudar o de perjudicar a alguien, pues si bien es cierto existen recursos en nuestro juicio ordinario civil (ya visto líneas arriba), el demostrar que un testigo se conduce de mala fe es también prácticamente imposible de demostrar, pues la intención, buena o mala de una persona se encuentra precisamente en su interior, en su mente, y solamente la persona que realiza tal o cual acto será quien sepa de su buena o mala fe. La tacha de testigos se podrá referir a elementos externos que puedan demostrarse y que afecten la validez o credibilidad de lo que una persona

declara, pero definitivamente no serán aptos para demostrar o tratar de demostrar cuál es la verdadera intención de una persona.

Octava Época

Instancia: CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VII, Abril de 1991

Tesis: I.4o.C. J/39

Página: 113

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. NO BASTA SER POSEEDOR Y COMPORTARSE COMO DUEÑO DEL BIEN, SINO QUE DEBE PROBARSE LA EXISTENCIA DEL TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO INVOCADO.

De acuerdo con lo establecido por los artículos 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto 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 debe acreditar que dicha posesión la inició con motivo de un título apto para trasladar el dominio, que puede constituir un hecho ilícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente crea que puede transferirle el dominio del bien. Esto último determina la necesidad de que el poseedor que alegue la prescripción en su favor, justifique la causa que invoque como título de su derecho, por lo que no basta para

demostrar la adquisición del derecho real de propiedad que sea poseedor y se comporte como dueño del bien en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad de que inicialmente esa posesión fuera derivada.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1168/86. Marcelina Hernández Ramírez. 3 de julio de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: Patricio González Loyola.

Amparo directo 2498/87. Gabriel Granados Cabello. 14 de julio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: Ricardo Romero Vázquez.

Amparo directo 329/89. Adela Rosas Rosas. 2 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: Ricardo Romero Vázquez.

Amparo directo 1584/90. Sucesión a Bienes de Vicente Ramírez Sánchez y otra. 18 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Aurora Rojas Bonilla.

Amparo directo 832/91. Incorp, S.A. 7 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: José Juan Bracamontes Cuevas.

Véase:

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, número 78, junio de 1994, página 30, tesis por contradicción 3a./J. 18/94 de rubro "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA POSESIÓN 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."

Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, tesis 317, página 214.

Tomando la idea de la tesis transcrita en principio parece saludable y de ayuda en lo que a prescripción adquisitiva respecta, pero en la realidad, nuestros juzgados y tribunales dan por satisfecho el requisito del justo título aunque de dicho título se desprenda que se adquirió el bien de quien no era, ni es el legítimo propietario, es decir, si ante el Registro Público de la Propiedad aparece "A" como propietario de un inmueble, y "B" pretende acreditar con su justo título que adquirió el bien a prescribir, basta con que dicho título se exhiba aunque quien venda sea "C", es decir, en la realidad jurídica que se vive en nuestro juzgados y tribunales no importa si una persona pretende beneficiarse con la prescripción en su favor de un bien que compró a quien no es ni era el dueño. Concretamente en este punto reitero que si hablamos de un "Justo Título", debemos de estar en presencia de un acto jurídico existente. La prescripción, considero, se refiere a los requisitos de validez del acto jurídico cuando los mismos no se han llenado en forma total, y

me parece por demás injusto y hasta absurdo que quien pretende beneficiarse con una prescripción positiva en su favor se le considere poseedor de buena fe y de que se tiene que presumir que desconocía los defectos de su título.

Se ha podido apreciar que desde los remotos tiempos del Derecho Romano, la institución de la *usucapio* dió inicio como una forma de proteger a quien adquiría un bien del legítimo propietario pero realizando dicha adquisición sin cumplir con los requisitos que la ley exigía, así las compraventas que debían realizarse con formalidades y rituales precisos que no toda la gente llevaba a cabo nos mostraba un tipo de posesión que no era del mismo valor que la de quien le había vendido, es decir, ambas personas eran consideradas poseedores del bien; esas formas de protección llegaron hasta el Derecho en los tiempos de Justiniano quien logró condensar el antiguo Derecho Romano en una gran compilación. Cabe hacer hincapié en que la institución protegía a quien adquiría del legítimo propietario pero sin haber cubierto los requisitos que la ley exigía para la venta, no se trataba de la obtención de un bien de quien no podía transmitir la propiedad del mismo. Es en el Derecho Español cuando el concepto se transforma para considerar que por medio de la usucapión se produce la adquisición de la propiedad, aunque requiriendo para ello de un título justo, verdadero, válido, probado y contando con la posesión del bien que se pretendía prescribir. En el Derecho Francés también se estima que la usucapión es un modo de adquirir la propiedad de una cosa mediante la posesión prolongada de un bien, pero dicha institución en el Derecho Francés no es tan “popular” como en los demás sistemas manejados como antecedentes. Finalmente en México al hablar de los antecedentes de la prescripción nos encontramos con una institución formada prácticamente como ahora la conocemos, se exigía que se contara con un justo título, que se poseyera de buena fe, que la posesión fuera continuada, no interrumpida, por un plazo de tiempo más o menos largo (diez o veinte años), y que el bien pudiera ser objeto de apropiación particular, es decir, que no se tratara de cosas santas, ni religiosas ni de aquellas que pertenecieran al Rey.

La prescripción es considerada por nuestra ley vigente como un modo de adquirir bienes o de librarse obligaciones mediante el transcurso del tiempo y con los requisitos que la ley señala, la primera se denomina prescripción positiva y la segunda negativa, y la doctrina considera que la posesión que detenta quien pretende prescribir en su favor un bien es más bien un derecho personal que pretendemos convertirlo en un derecho real, es decir, la exigencia que se reclama de una persona es para convertir un derecho personal en uno real, aunque estimo que no es así porque la propiedad del bien ya se ha adquirido, lo que se pretende corregir con el ejercicio de una acción de prescripción es el título (justo título) por virtud del cual se comenzó a poseer, mismo que no es un título pleno en términos de ley, que se trata de un título que requiere de perfeccionamiento para que pueda producir los plenos efectos que la norma jurídica requiere y considera para los de su clase. Y así, la posesión que debe acreditar quien pretende “obtener la propiedad” de un bien mediante la prescripción positiva debe ser de buena fe (misma que se deriva del justo título y que se ignoren los posibles vicios del título por virtud del cual adquiere), que la posesión se ejerza en forma pacífica, continua, de forma pública y en calidad de propietario. Y evidentemente no podrá prescribirse un bien cuando el mismo no sea reductible a propiedad particular por estar fuera del comercio, ya sea por tratarse de bienes de uso común, o por estar destinados a un servicio público, es decir, porque física o jurídicamente no se pueda obtener la propiedad de dichos bienes.

Al ejercer nuestro Derecho de acción, encontraremos que las acciones serán tantas como las prestaciones exijamos de una persona. Para poder obtener la prescripción positiva en nuestro favor respecto de un bien se muestra en el presente trabajo el trámite a seguir ante los jueces de primera instancia, y así, el trámite o procedimiento a seguir será el denominado juicio ordinario civil que es el que sigue las reglas generales marcadas por el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, en donde se necesita presentar una demanda acreditando haber adquirido, mediante justo título, un bien, y acreditar con un mínimo de dos testigos que se posee el bien

en calidad de propietario, de buena fe, que se ha poseído de forma continua, pacífica y pública. Se presentará la demanda dirigida en contra de la persona que aparezca como titular del derecho de propiedad, del cual se pretende obtener la prescripción positiva, ante el Registro Público de la Propiedad, se acreditará que el bien se ha adquirido mediante justo título, y con mínimo dos testigos se acreditará que se posee en forma pública, pacífica, continua y en calidad de propietario. Estas pruebas se aportaran al juzgado para obtener una sentencia favorable y así la sentencia que se llegue a dictar constituirá el título de propiedad, documento que se inscribirá en el registro Público de la Propiedad. Y no obstante que para obtener el beneficio de una prescripción positiva se requiere que el inmueble a prescribir se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, la ley maneja en forma similar la mal llamada inmatriculación de inmuebles, procedimientos que llevan a cabo para asignar un número o matrícula a un bien ante el Registro Público de la Propiedad, procedimientos que se tramitan en forma administrativa o judicial, y en los cuales también se requiera de la información de testigos para acreditar en forma similar a la prescripción positiva, la posesión del bien a matricular.

No podemos olvidar que el Registro Público de la Propiedad tiene una función por demás importante, pues precisamente el objetivo primordial al beneficiarse con la prescripción positiva de un bien será el obtener la inscripción de la demanda que resuelva el caso y que será el título de propiedad, ante el Registro Público de la Propiedad, y con ello se dará publicidad al acto y el mismo se hará oponible a terceros. Es el registro Público de la Propiedad el órgano que da certeza a nuestra propiedad y le confiere seguridad jurídica, y dicho sea de paso, a todo acto inscribible para que surta efectos ante terceros.

Siendo el justo título propiamente el acto jurídico translativo por virtud del cual una persona adquiere un bien, ello demuestra que al hacer valer una acción de prescripción positiva no se está adquiriendo la propiedad de un bien, precisamente porque cuando hemos entrado a poseer un bien en calidad de propietarios y por virtud de un acto translativo de propiedad, desde ese

momento, en estricto derecho, hemos adquirido la propiedad del bien, aunque la propiedad derive de un título que no es pleno en términos de ley y que por lo tanto no será el que se considera apto para que produzca plenos efectos jurídicos en términos de la propia ley, lo que constituye el justo título es un título legítimo, es un título que se ha obtenido en forma legal pero que no es el que la ley exige para el acto que se ha celebrado, así al comprar un bien inmueble se requiere de que la compraventa se realice en escritura pública y ante notario, pero al comprar un bien mediante contrato privado ya hemos obtenido la propiedad del bien, aun cuando el título no sea el que la ley pide por no haberse cumplido con las formalidades que ella exige, esto al igual que en el pasado sucedía con las ventas en Roma cuando no se realizaban con las formalidades y ritos que la ley exigía. Y así vemos que el justo título se complementa con la declaración de testigos para poder obtener la “propiedad” de un bien mediante la prescripción positiva, pues con el justo título acreditaremos que hemos comenzado a poseer en calidad de propietario por virtud de un acto translativo de dominio, y con los testigos acreditaremos todas y cada una de las características que requiere la posesión para poder prescribir un bien. Serán la declaración de testigos y el justo título dos elementos que se complementen para obtener un solo fin, ninguno será más importante que otro.

CONCLUSIONES

PRIMERA. El Derecho Romano es el antecedente más importante para nuestro actual sistema legal por considerarse perteneciente a la corriente iusromanista, en el presente trabajo es innegable que la institución de la *usucapio* es el antecedente remoto de la prescripción, pues así como en el antiguo Derecho Romano al venderse un bien sin seguir las formalidades y rituales exigidos, el comprador no obtenía la propiedad o dominio absoluto sobre la cosa adquirida, solamente se convertía en un poseedor.

SEGUNDA. En lo que se refiere a los antecedentes de los demás países que se han investigado, han venido a complementar lo que heredamos del Derecho Romano, en materia de prescripción tomaron la institución aunque fue modificada para concebirla como una manera de adquirir la propiedad de un bien. Resulta indiscutible la influencia que nuestro Derecho ha recibido del Derecho español, son nuestro antecedente más cercano, heredado a su vez del Derecho Francés, siendo el Código Napoleón el modelo de nuestro actual Código Civil.

TERCERA. Es muy importante el significado de lo que es la figura de la posesión, y de las diferentes formas de poseer, además de los requisitos que debe uno de seguir para poder demostrar esa posesión, pero no estoy de acuerdo en aceptar que la posesión sea imprescindible para poder obtener la propiedad, ya que habrá propietarios que nunca han poseído, y que por lo tanto la posesión es sólo una figura jurídica para poder prescribir cuando no se es titular de el Derecho Real más importante con que cuenta la legislación vigente, y que es el de Propiedad.

CUARTA. Resulta importante precisar la diferencia entre los bienes que son susceptibles de prescribir y los que no lo son, así como los requisitos

que la ley señala para poder estar en condiciones idóneas de prescribir. También exponer en forma clara, para poder diferenciar, entre los diferentes tipos de prescripción (positiva y negativa), ya que muchas veces se tiene la idea errónea de que la prescripción negativa, es aquella en la que sólo se aumenta la cantidad de años para poder prescribir debido a la mala fe, y sin embargo, es aquella que se refiere a la liberación de obligaciones.

QUINTA. El presente trabajo muestra el trámite, el camino que sigue el procedimiento ordinario que se lleva a cabo ante las autoridades correspondientes para poder acreditar la posesión y así poder adquirir la prescripción de un bien inmueble, y la razón fue la de investigar y presentar la tramitación y procedimiento que se debe realizar ante los juzgados, ello con el doble fin de investigar y desarrollar un tema práctico.

SEXTA. Mención especial de mi parte, es la que hago en lo referente a las mal llamadas inmatriculaciones, ya que tanto la inmatriculación judicial como la administrativa, como ya lo señalé en su oportunidad en el capítulo correspondiente, parten de un término mal empleado, ya que el verbo inmatricular no existe, y por lo tanto nuestras leyes no deberían de referirse a algo que no existe; pero como en su momento lo expliqué, me referí a la inmatriculación administrativa en la que según la ley, es la inscripción de un inmueble que se ha adquirido mediante la prescripción, hecho que no debería de ser, ya que para poder prescribir un inmueble se necesita previamente que el mismo esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, de lo contrario sería otra figura jurídica distinta a la anterior. Es decir, al matricular un inmueble se le asignará número ante el Registro Público mediante la declaración de testigos y otros requisitos, pero resulta ilógico a la inversa, matricular un inmueble acreditando que respecto del mismo ha operado la prescripción. Este último supuesto debería suprimirse y estarse solamente a la acreditación de hechos mediante la información de testigos.

SÉPTIMA. La inmatriculación judicial, es otro término mal empleado, además de ello, la forma que señala la ley en la materia, no debería de llevarse a cabo, ya que la única persona legalmente autorizada para ordenar un registro es la autoridad judicial, en la persona de un juez competente, y no como lo señala el Código de Procedimientos Civiles, que menciona que debe de ser el director del Registro quien lleve a cabo el registro del inmueble, por lo que estoy en total desacuerdo con tal procedimiento señalado. Estimo que una vez ordenado por un juez un acto, el mismo se debe ejecutar por el Director del Registro Público sin objetar cosa alguna.

OCTAVA. Me he dado cuenta que el único medio legal para poder reclamar la prescripción por medio de la posesión es el de llevar a cabo un juicio ordinario civil ante las autoridades competentes en el asunto, y que además, es el único medio legal para poder acreditar la propiedad por el legítimo dueño y oponerse a terceros que puedan llegar a reclamar o alegar la posesión de un inmueble, ya que será mediante un juicio y dentro de sus diferentes etapas la única forma de poder acreditar quién verdaderamente tiene el derecho de propiedad legítima sobre un bien, que la ley establece.

NOVENA. Estimo que la única forma de poder acreditar la propiedad es mediante el título que avala el legítimo derecho de propiedad de la persona que lo posee, ya que ninguna otra que carezca de él, o que no tenga ningún título de propiedad, podrá tener derecho de reclamar este derecho, mediante la posesión. Y el título será la única forma de poder demostrar que quien posee un bien es el titular del Derecho real de propiedad.

DÉCIMA. Derivado del contenido de la ley, el justo título será el acto jurídico por virtud del cual adquirimos la propiedad de un bien, aunque dicho acto no se realice con las formalidades que la ley exige para los de su caso,

como las ventas de inmuebles que deben otorgarse en escritura pública y ante notario público, así una compraventa de inmueble realizada mediante contrato privado será justo título, pero además, siempre y cuando la propiedad se obtenga de la persona que legítimamente pueda disponer del bien o transmitir su propiedad.

DÉCIMOPRIMERA. La única manera de acreditar la posesión en calidad de dueño, es mediante la declaración de testigos, prueba necesaria para poder prescribir un inmueble. Además, considero que es importante la versión de dichos testigos que deben ser de buena fe, ello aunado al hecho de que quien acredite tener el justo título es el poseedor originario, en calidad de propietario, como titular de un derecho de propiedad, título que nos da la certeza de poder oponer ante terceros cualquier excepción en su contra, y de evitar la posesión de un tercero, y por consiguiente impedir el hecho de que puedan prescribir un inmueble.

DÉCIMOSEGUNDA. Es importante que un propietario se comporte en tal forma. Ya que de no llevar a cabo las acciones necesarias para mantener la relación que da el derecho de propiedad, se puede presentar la intromisión de personas ajenas al bien y que por medio de artimañas que la ley no contempla o que las visualiza de diferente manera denominándolas buena fe o desconocimiento de los vicios de un título, se puede perder ese inmueble mediante la figura jurídica de la posesión para poder prescribir ese bien inmueble.

DÉCIMOTERCERA. Debería de exigirse a la persona, quien ejercite una acción de prescripción positiva, que acredite que el inmueble que pretende prescribir lo adquirió mediante acto translativo de dominio pero de quien legalmente puede disponer del mismo, y si no lo adquiere de la persona que aparece como propietario ante el Registro Público de la Propiedad, que lo

adquirió mediante una serie transmisiones sucesivas, de actos ligados, desde el propietario que aparece como tal ante el Registro Público de la Propiedad hasta él.

DÉCIMO CUARTA. Mediante el juicio de prescripción positiva no se adquiere la propiedad de un bien, la propiedad ya se ha adquirido mediante acto translativo de dominio, lo que se pretende es obtener un título que denomino pleno en términos de ley, que habrá de producir todos los efectos que la ley prevé. Es decir, si un inmueble no se adquirió mediante escritura pública, al haberse omitido la formalidad, ese requisito de validez será subsanado.

DÉCIMO QUINTA. Por medio del juicio de prescripción positiva se habrá de corregir no solo la forma, sino cualquier requisito de validez que pueda estar viciado en un acto por virtud del cual se ha adquirido un bien.

BIBLIOGRAFÍA

ARELLANO GARCÍA CARLOS, “Práctica Forense Civil y Familiar”, 30ª. Ed. Porrúa, México, 2005.

ARELLANO GARCÍA CARLOS, “Práctica Forense del Juicio de Amparo”, 16ª. Ed. Porrúa, México, 2005.

BAZARTE CERDÁN, WILLEBALDO, “Los Recursos, La Caducidad y Los Incidentes de Nulidad en El procedimiento Civil Mexicano”, Editora e Informática Jurídica, México, 2001.

BEJARANO Y SÁNCHEZ, MANUEL, “Obligaciones”, 5ª Ed. Oxford, México 1999.

BIALOSTOSKY DE CHAZÁN, SARA, Panorama del Derecho Romano, Textos Universitarios, México, 1982.

BRISEÑO SIERRA, HUMBERTO, “Derecho Procesal”, Tomo II 2ª. Ed. Oxford, México, 2005.

BURGOA, IGNACIO, “Las Garantías Individuales”, 19ª Ed. Porrúa, México, 1985.

BURGOA, IGNACIO, “El Juicio de Amparo”, 33ª Ed. Porrúa, México, 1997.

CASTÁN TOBEÑAS JOSÉ, “Derecho Civil Español”, 9ª Ed. Reus, Madrid, 1995.

CASTRO Y CASTRO, JUVENTINO VICTOR, “Biblioteca de Amparo y Derecho Constitucional”, Tomo I, Oxford, México, 2002.

COLÍN SÁNCHEZ, GUILLERMO, “Procedimiento Registral de la Propiedad”, 3ª, Ed. Porrúa, México, 1985.

DE DIEGO Y GUTIÉRREZ FELIPE CLEMENTE, “Instituciones de Derecho Civil Español”, 9ª Ed. Nueva España, 1995.

DE LA MATA PIZANA FELIPE y GARZÓN JIMENEZ ROBERTO, “Bienes y Derechos Reales”, 9ª Ed. Porrúa, México, 2005.

GARCÍA MAYNEZ, EDUARDO, “Introducción al Estudio del Derecho”, 34ª. Ed. Porrúa, México, 2005.

GALINDO GARFIAS, IGNACIO, “Derecho Civil”, 12ª, Editorial Porrúa, México, 1993.

GÓMEZ LARA CIPRIANO, “Derecho Procesal Civil”, 7ª Ed. Oxford, México 2005.

GÓNGORA PIMENTEL, GENARO, "Introducción al Estudio del Juicio de Amparo", 7ª. Ed. Porrúa, México, 1999.

MARGADANT, GUILLERMO FLORIS, "El Derecho Privado Romano", 26ª. Ed. Esfinge, México, 2001.

MÁRQUEZ GONZÁLEZ, JOSÉ ANTONIO, "Teoría General de las Nulidades", 2ª. Ed. Porrúa, México, 1996.

MOTO SALAZAR, EFRAÍN, "Elementos de Derecho", 38ª, Ed. Porrúa, México, 1992.

OVALLE FAVELA JOSÉ, "Derecho Procesal Civil", 9ª. Ed. Oxford, México 2003.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO, "Derecho Notarial", 3ª, Ed. Porrúa, México, 1986.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO, "Derecho Registral", 4ª, Ed. Porrúa, México, 1994.

PETIT EUGENE, "Tratado Elemental de Derecho Romano", 9ª Ed. Porrúa, México, 2006.

PLANIOL MARCELL y RIPERT JORGE, "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Editada e Impresa en la Habana, Cultural, La Habana, 2002.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL, "Derecho Civil Mexicano", Tomo III, 12ª Ed. Porrúa, México, 2005.

ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ÁNGEL, "Contratos Civiles", 10ª. Ed. Porrúa, México, 2003.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

Diccionario de la Lengua Española, Editado por la Real Academia Española, España, 2001.

Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 12ª. Ed. Porrúa, México 1998.

GUTIÉRREZ-ALVIZ y ARMARIO FAUSTINO, Diccionario de Derecho Romano 4ª Ed. Reus. Madrid 1995.

LEGISLACIÓN

- Código Civil para el Distrito Federal.
- Código de procedimientos Civiles para EL Distrito Federal.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.
- Ley del Notariado para el Distrito Federal.

- Ley de Amparo y Exposición de Motivos.
- Artículos Constitucionales que Tienen Relación con el Juicio de Amparo.
- Código Federal de Procedimientos Civiles.
- Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación.

OTRAS FUENTES

- Compilación de Jurisprudencia y Tesis Aisladas del Poder Judicial de la Federación. Apéndice 1917-2003