



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Facultad de Derecho

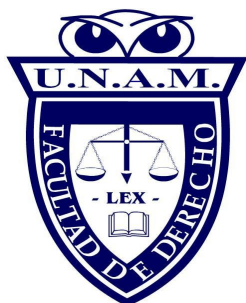
“ANÁLISIS Y COMENTARIOS DE LA NATURALEZA
JURÍDICA DE LA USUCAPIÓN DE LA LEGISLACIÓN
CIVIL MEXIQUENSE”

T E S I S

QUE PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

BERNARDINO ROSALES RAMOS



MÉXICO, D.F. CIUDAD UNIVERSITARIA 2007



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.

DEDICATORIA

A mi Padre Jesucristo mi Dios:

Por ser mi fuente de fe, esperanza y sabiduría.

A mi Alma Mater:

La Universidad Nacional Autónoma de México a quien tanto debo.

Al Lic. Álvaro Uribe Salas:

Por compartir conmigo la luz del conocimiento y por ilustrarme con sus consejos y asesoría, haciendo posible la realización de este trabajo.

Al Lic. Jesús Vilchis Castillo:

Por ayudarme con sus consejos a realizar un mejor trabajo.

A la memoria de mis padres:

Bernardino y Bonifacia

Con todo mi amor, cariño y respeto a quienes tanto debo por haberme dado parte de su ser, gracias por haber creído en mí en la realización de un sueño. Les pido perdón por muchas cosas y lamento profundamente que hoy no estén conmigo físicamente en la culminación de una meta más. Los amo y los llevo en mi corazón.

A mis hermanos:

Irma

Roberto

José Luis

María del Carmen

Esther

José Juan

Gracias por su confianza y por ser la razón de mi superación, pero también les doy las gracias por permitirme robarles la convivencia de familia.

A la memoria de mi hermano MARIO:

Sigues en mi corazón hermano.

A mis sobrinos:

Mario

Omar

Carlos

Ivan

Jacquelin

Por constituir mi nueva razón de ser ante la vida y por contagiarme de su energía y entusiasmo que me sirven de bálsamo para continuar luchando.

A mi gran amigo:

Lic. Fausto Castillo Martínez.

Gracias por apoyarme y por compartir conmigo los momentos difíciles, pero también gracias por creer y confiar en mí.

Al amor de mi vida:

Alison, donde quiera que estés que DIOS TE BENDIGA, (De aquí a la luna dos vueltas y de regreso, sólo tú sabes lo que quiero decir con esto), te amé con toda mi alma, hasta nunca.

A mi pequeña hija Melissa:

A pesar que desde tu nacimiento nunca has estado conmigo y que por causas ajenas a mi voluntad fuiste alejada de mi vida, te amo y vives en mí, siempre te llevaré conmigo, aunque a la fecha ignore dónde te encuentres.

... mi propósito no es el de enseñar aquí el método que cada cual debe seguir para guiar acertadamente su razón, sino solamente el demostrar de que manera he tratado de guiar la mía.

DESCARTES (Discurso del método)

El derecho es una de las obras más grandes y loables creadas por el ser humano; sin embargo, se vuelve mezquino e injusto cuando responde a intereses de un grupo o persona.

Bernardino Rosales Ramos.

Ser abogado no significa memorizar las leyes ni la doctrina para hacer uso de ellas de manera inconsciente y ecléctica.

Ser abogado, además, de amar la profesión y contar con un título, implica conocer el espíritu de la norma y sus efectos, para así honrar la profesión con dignidad.

BERNARDINO ROSALES RAMOS.

INDICE

“ANÁLISIS Y COMENTARIOS DE LA NATURALEZA JURIDICA DE LA USUCAPIÓN EN LA LEGISLACIÓN CIVIL MEXIQUENSE”

	Pág.
Introducción	I
Capitulo I. La Usucapión en el Derecho Romano	
1.1 La propiedad uno de los derechos reales más complejos.....	1
1.2 Formas de adquisición de la propiedad.....	11
1.2.1 La posesión.....	17
1.2.2 La occupatio.....	22
1.2.3 La traditio.....	25
1.2.4 La mancipation.....	29
1.2.5 La “in iure cessio”.....	32
1.2.6 La “adjudicatio”.....	34
1.2.7 La “lex”.....	36
1.2.8 La usucapión.....	37
1.2.8.1 La usucapión en el Derecho Clásico.....	42
1.2.8.2 La “praescriptio longi temporis”.....	44
1.2.8.3 La usucapión en el Derecho de Justiniano.....	45
Capitulo II. La Usucapión en el Derecho Comparado.	
2.1 La Usucapión en el Derecho Civil Francés	47
2.1.1 Posesión requerida para usucapión.....	48
2.1.2 Tiempo requerido para prescribir.....	49
2.1.3 Reglas comunes a las dos usucapiones.....	51
2.1.4 Reglas especiales a la prescripción de 10 a 20 años.....	52
2.1.5 Suma de posesiones.....	53
2.1.6 Interrupción de prescripción.....	55
2.1.7 Suspensión de la usucapión.....	56
2.2 La Usucapión en el Derecho Civil Español	58
2.2.1 Indicaciones generales de la usucapión.....	59
2.2.2 Especies y ámbito de la usucapión.....	60

2.2.3	Requisitos de la usucapión.....	60
2.2.4	La usucapión en sus relaciones con el Registro de la Propiedad.....	64
2.2.5	Efectos de la usucapión.....	65
2.2.6	Características de la usucapión ordinaria.....	66
2.2.7	Características de la usucapión extraordinaria.....	67
2.3	La Usucapión en el Derecho Civil Alemán	67
2.3.1	La posesión como acto previo a la propiedad.....	67
2.3.2	Requisitos de la usucapión.....	68
2.3.3	Suspensión de la usucapión.....	70
2.4	La Usucapión en el Derecho Civil Mexicano	70
2.4.1	Cómo es concebida la usucapión en el Derecho Civil Mexicano.....	72

Capítulo III. Análisis comparativo entre la prescripción en el Distrito Federal y la Usucapión en el Estado de México.

3.1	Definición de la prescripción positiva.....	73
3.1.1	Objetos que se pueden prescribir.....	77
3.1.2	Sujetos que pueden prescribir.....	78
3.1.3	Renuncia de la prescripción.....	80
3.1.4	Prescripción entre copropietarios o coposeedores.....	82
3.1.5	Tiempo necesario para prescribir inmuebles.....	83
3.1.6	Suspección de la prescripción.....	85
3.1.7	Interrupción de la prescripción.....	86
3.1.8	Efectos de la interrupción.....	87
3.2	Definición de la usucapión	87
3.2.1	Requisitos de la posesión para usucapir.....	89
3.2.2	Título de la posesión.	90
3.2.3	Plazo para usucapir inmuebles.....	91
3.2.4	Posesión delictiva.....	93
3.2.5	Plazos para usucapir muebles.....	94
3.2.6	Entes públicos respecto de la usucapión.....	95
3.2.7	Renuncia al tiempo transcurrido para usucapir.....	96
3.2.8	Terceros interesados en la usucapión.....	97
3.2.9	Posesiones para usucapir.....	98
3.2.10	Casos en los que no procede la usucapión.....	98
3.2.11	Improcedencia de la usucapión en fusión o división de predios.....	99
3.2.12	Interrupción del plazo para usucapir.....	99
3.2.13	Legitimación pasiva en la usucapión.....	100
3.2.14	Sentencia que declara la usucapión.....	101

Capítulo IV. La Usucapión en la Legislación Civil Mexiquense.

4.1 Análisis de la iniciativa de reforma al Código Civil del Estado de México..... 102

4.2 Análisis del artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México..... 121

4.3 Razón de ser de la reforma al artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México..... 125

4.4 La intervención del Notario Publico ante la sentencia de usucapión que dicta el Juez..... 130

4.5 El objeto o finalidad de inscribir la usucapión ante el Registro Público de la Propiedad..... 135

4.6 Efectos de la usucapión ante su inscripción que hace el Notario Público ante el Registro Público de la propiedad..... 137

Conclusiones..... 138

Bibliografía..... 143

Hemerografía..... 145

Jurisprudencia..... 146

Diccionarios..... 146

INTRODUCCIÓN

Desde los albores del Derecho Romano la propiedad ha sido concebida como uno de los derechos reales por excelencia, en tal sentido, ha merecido diversos estudios y análisis por parte de distintos pensadores, lo anterior, no obstante, las consideraciones de carácter filosófico-jurídico con que se le ha abordado.

Algunos estudiosos han llegado a considerar que la institución jurídica aludida es una manifestación del Derecho Natural, consubstancial a la personalidad del sujeto, otros más, han creído que es una mera creación del Estado; es decir, un derecho relativo y contingente pero no un poder jurídico absoluto.

Independientemente de quién de los pensadores tenga la razón, lo cierto es, que desde el momento mismo de la historia de la humanidad en el que un sujeto ejerció poder sobre una cosa con exclusión y reconocimiento de los demás, al haber alcanzado esa potestad por los medios lícitos vigentes, se estuvo ante una manifestación de la propiedad.

Así pues, si observamos detenidamente la evolución histórica de esta figura jurídica, encontramos que en las sociedades primitivas solían compartir ciertos derechos de propiedad tales como el derecho a cazar o pescar en un determinado lugar. Si bien es cierto, que en esta época existía cierta propiedad personal como las armas o los utensilios de cocina, parece que la propiedad real era común, en tal sentido, la tierra

no empezó a considerarse como propiedad privada hasta después de la edad media.

Bajo el sistema feudal la tierra podía ocuparse pero no se tenía la propiedad, no obstante, esta ocupación implicaba muchas obligaciones. En el sentido moderno de propiedad, tan sólo los monarcas y la iglesia poseían la tierra. El aumento de la clase comerciante a fines de la época feudal, fue afectando paulatinamente a la importancia relativa de la propiedad real y personal.

Históricamente, la propiedad personal no tenía importancia en comparación con la de la tierra, por ello, casi no existía una regulación sobre la propiedad, transmisión y herencia de las propiedades personales. La creciente clase media que acumulaba riqueza podía transmitirla fácilmente mediante un testamento. Con la Revolución Industrial, el consiguiente abandono de la agricultura y la aparición de acciones y bonos rentables, la propiedad personal alcanzó la misma importancia que la propiedad real, a partir de entonces, la tierra se convirtió en un bien que podía comprarse y venderse como cualquier otro bien.

Cualquiera que haya sido la forma para concebir a la propiedad, la misma por sí sola no puede entenderse, requiere para su estudio integral de los modos que tanto la doctrina como la ley mencionan para que pueda alcanzarse la propiedad. Entre uno de estos modos podemos mencionar la usucapión ya que constituía el medio de adquirir la propiedad o ciertos derechos reales mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un gravamen, en forma pacífica, continua, pública, cierta y por el término que fije la ley. No obstante, esta figura no

operaba inmediatamente como las otras formas, sino que resultaba a la larga y mediante ciertas condiciones.

Si observamos detenidamente la evolución histórica de la Usucapión desde el Derecho Romano hasta nuestros días, se podrá concluir que ésta en esencia ha sufrido modificaciones. En este sentido, si ha habido cambios o alteraciones en la naturaleza jurídica de la usucapión, entonces, resulta menester revisar a qué factores se debe, es decir, a qué coyuntura es imputable.

Si bien es cierto que su estudio y reglamentación han ocupado el interés de muchos especialistas en la materia, la mayoría sólo ha centrado su atención en aspectos tales como los antecedentes históricos de la usucapión, el plazo para usucapir, las personas con capacidad para usucapir, los terceros interesados en que la usucapión se consuma y el plazo en que se interrumpe la usucapión, pero sobre lo que hoy señala el artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México, no se han hecho ensayos, artículos o capítulos de obras generales que profundicen sobre el tema, aun cuando éste represente un asunto de relevancia para la ciencia del derecho y para los estudiosos del mismo.

Por lo anterior, en el presente trabajo se hace un análisis de la naturaleza jurídica, propósitos, alcances, limitaciones, tendencias, perspectivas, resultados y efecto real de la reforma al artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México.

Asimismo, se hace un estudio jurídico del referido numeral de tal forma, que se pone de manifiesto la viabilidad de su existencia, pues a raíz de su entrada en vigor todas las sentencias de *USUCAPIÓN* que dicte el juez,

tendrán que ser protocolizadas ante el Notario Público constituyendo con ello un auxilio en las funciones de la fe pública judicial como administrativa.

Por todo lo anterior, surge la inquietud de abordar el tema en el presente trabajo puesto que representa un asunto poco explorado en la Legislación Civil Mexiquense y, a demás, porque en cierta forma significa un reto más para todos aquellos que buscan aportar un nuevo conocimiento al quehacer científico de la ciencia del derecho.

La complejidad e incongruencia del estudio en cuestión no representó obstáculo alguno para llevarlo adelante, por lo contrario, constituyó un grado de interés mayor ya que hizo que el investigador se haya involucrado más todavía, logrando con ello un mejor desempeño en el desarrollo de su estudio.

Además, la usucapión considerada desde el Derecho Romano como el medio para adquirir la propiedad o ciertos derechos reales, mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un gravamen, en forma pacífica, continua, pública, cierta y por el término que fije la ley, ha sido muy poco estudiada por los especialistas de la materia, soslayando con ello la importancia jurídica que por sí misma representa esta institución.

Por lo precedente, en el presente trabajo el propósito del mismo se centra en conocer la naturaleza jurídica, alcances y limitaciones del artículo 5.141 del Código Sustantivo de la entidad a partir de su reforma de mayo de 2002.

En suma, se trata de un trabajo donde se analiza si es benéfica o perjudicial la intervención del Notario Público, lo precedente, toda vez de que éste será el encargado de protocolizar la propiedad después de que haya sido emitida la sentencia de Usucapión. Asimismo, se denuncian los aciertos o desaciertos de esta nueva figura jurídica, buscando con ello señalar la forma o razón de ser por la cual se creó esta disposición en el ordenamiento sustantivo civil.

Por lo anterior, surgieron las interrogantes: ¿cuál es la razón de ser de la reforma al artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México?, ¿Es factible hablar de que la sentencia de Usucapión dictada por el Juez debe ser protocolizada por el Notario Público?, Si en sus orígenes y evolución de la Legislación Civil Mexiquense no era contemplada esta nueva modalidad, bastaba con que el Juez dictará sentencia para determinar que una persona era propietaria del bien que había usucapido.

Por todo esto, se revisan y estudian los principios doctrinarios y naturaleza jurídica de esta institución antiquísima, lo anterior, a fin de revisar cuáles siguen vigentes y cuáles son letra muerta; asimismo, analizamos si la reforma al mencionado numeral coadyuvará en efecto a consolidar esta figura jurídica o, por el contrario, sólo servirá para hacer más engorroso el trámite que la Ley Sustantiva Mexiquense ha determinado.

Demostrar la validez de la afirmación anterior resultó fundamental para analizar si tal reforma coadyuvó a la mejor eficiencia de la administración de justicia. Por consiguiente, conocer la causa que contribuyó a dicha reforma fue de suma importancia para establecer conclusiones.

En tal sentido, comprobar estas hipótesis requirió de un estudio exhaustivo y minucioso, por ello, y para dar transparencia y objetividad al estudio que hoy se presenta, el trabajo fue dividido en cuatro capítulos.

En el capítulo primero se habla de la usucapión en el derecho romano, toda vez de que es en este periodo donde haya lugar dicha institución jurídica, en tal sentido, se analiza la propiedad y las formas de adquisición de la misma, entre estas formas se mencionan y estudian la posesión ya que ésta constituye un requisito indispensable para que opere la usucapión.

En otro orden de ideas pero igualmente importante, se estudia todo lo relativo a la ocupación, la tradición, la mancipation, la "in jure cessio", la "adjudicatio", la "lex", la "usucapión", la usucapión en el Derecho Clásico, la "praescriptio longi temporis" y la usucapión en el Derecho de Justiniano.

En el capítulo segundo se hace un estudio del derecho comparado en torno a la usucapión, se empieza por analizar la doctrina francesa representada principalmente por Marcel Planiol y Georges Ripert, se abordan minuciosamente los temas de la posesión requerida para usucapión, el tiempo requerido para prescribir, las reglas comunes a las dos usucapiones las cuales son ampliamente tratadas en la doctrina francesa por los autores referidos, se estudia, además, todo lo relacionado a las reglas especiales a la prescripción de 10 a 20 años, la suma de posesiones, algo que sin duda, es de gran beneficio para todos aquellos que buscan hacer valer este derecho, se habla también de la interrupción de prescripción término que equívocamente es utilizado por los franceses como sinónimo de usucapión, y por último, en este rubro se analiza todo lo concerniente a la suspensión de la usucapión.

En el mismo tenor, se hace un estudio del derecho civil español, mismo que es analizado principalmente por la lupa del insigne expositor José Castan Tobeñas, este derecho estuvo fuertemente influenciado por el derecho justiniano, de ahí que sus instituciones jurídicas tengan gran semejanza a las instituciones romanas, en tal sentido, en el estudio que se presenta se empieza por hablar de las indicaciones generales de la usucapión, especies y ámbito de la usucapión, requisitos de la usucapión, la usucapión en sus relaciones con el Registro de la Propiedad, efectos de la usucapión y se termina con la enunciación y diferenciación de las características de la usucapión ordinaria y la usucapión extraordinaria.

Asimismo, se aborda el estudio del derecho civil alemán el cual ejerció gran influencia en la doctrina civil francesa, se analiza la posesión como acto previo a la propiedad, efectos de la posesión, la usucapión como forma de adquisición de la propiedad, la usucapión tabular, prescripción de las pretensiones derivadas de derechos inscritos y la usucapión como una forma de prescripción tabular extintiva.

Por último, en este segundo capítulo se analiza la usucapión en el derecho civil mexicano, mismo que se vio fuertemente influenciado por el derecho civil español de manera directa, se estudia la forma en cómo es concebida la usucapión en el derecho civil mexicano, sobre todo, desde el punto de vista doctrinal, no obstante, también se aborda el análisis de la usucapión o posesión adquisitiva y la prescripción extintiva, ya que ambas son comprendidas en nuestra legislación civil mexiquense.

En el capítulo tercero se hace un análisis comparativo entre la prescripción en el Distrito Federal y la Usucapión en el Estado de México, se abordan los aspectos que comprenden cada una de estas figuras jurídicas, así pues, se

empieza por la definición de la prescripción positiva, objetos que se pueden prescribir, sujetos que pueden prescribir, renuncia de la prescripción, prescripción entre copropietarios o coposeedores, tiempo necesario para prescribir inmuebles, suspensión de la prescripción, interrupción de la prescripción y efectos de la interrupción.

De igual forma, se estudian los aspectos que corresponden a la usucapión tales como definición de la usucapión, requisitos de la posesión para usucapir, título de la posesión, plazo para usucapir inmuebles, posesión delictiva, plazo para usucapir muebles, entes públicos respecto de la usucapión, renuncia al tiempo transcurrido para usucapir, terceros interesados en la usucapión, posesiones para usucapir, casos en los que no procede la usucapión, improcedencia de la usucapión en fusión o división de predios, interrupción del plazo para usucapir, legitimación pasiva en la usucapión y sentencia que declara la usucapión.

En el cuarto y último capítulo se hace un análisis crítico constructivo de la usucapión en la legislación civil mexiquense, para ello, se estudia la iniciativa de reforma al Código Civil del Estado de México, se analiza el artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México, se intenta dar un argumento válido que justifique la razón de ser de la reforma al artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México, de igual forma, se analiza a qué responde la intervención del Notario Público ante la sentencia de usucapión que dicta el Juez, cuál es el objeto o finalidad de inscribir la usucapión ante el Registro Público de la Propiedad y, finalmente, también se explican los posibles efectos de la usucapión ante la inscripción que hace el Notario Público en el Registro Público de la Propiedad.

Por último, se presentan las conclusiones mismas que prueban la afirmación general de que lo que dispone el numeral 5.141 carece de justificación jurídica, ya que con tales determinaciones se cae en el error de hacer que una autoridad administrativa avale y dé certeza jurídica a los actos que una autoridad judicial ha llevado a cabo.

CAPÍTULO I. LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO ROMANO.

1.1 La propiedad uno de los derechos reales más complejos.

Hablar de la propiedad en el Derecho Romano, es sin duda, hablar de uno de los derechos reales más antiguos por excelencia. La mayoría de los estudios que hoy encontramos en torno a este tema coinciden al señalar que en el Derecho Romano la propiedad fue el más completo de todos los derechos reales.

Pese a lo anterior, los jurisconsultos romanos no la definieron, ni siquiera utilizaron una terminología uniforme para designar este vocablo, no obstante, fueron los legistas romanos quienes reglamentaron la propiedad privada concediéndole facultades bastante amplias al propietario, asimismo, y por lo que respecta al interés social, el derecho romano decretó limitaciones a esas facultades.

Entre tales limitaciones podemos encontrar la obligación impuesta a los vecinos de permitir el paso por el fundo propio cuando la vía pública se viera afectada, la prohibición de enterrar o quemar cadáveres dentro de la ciudad, de igual manera, los propietarios de fundos ribereños estaban obligados a consentir el uso público del río y sus riberas para fines de navegación.

Aunado a lo anterior, el propietario de una mina debía permitir las excavaciones practicadas por un tercero, lo precedente, siempre y cuando este último pagara una cantidad al propietario y otra al fisco. Continuando

con la enunciación de las limitaciones encontramos que al propietario de un fundo que hubiera llevado a cabo obras para desviar las aguas de un río, podía ser forzado a destruirlas, de igual manera, el propietario de un fundo era obligado para que permitiera entrar al vecino a recoger los frutos caídos de sus plantas.

Siguiendo en el mismo tenor, cabe decir que las construcciones llevadas a cabo por los vecinos no debían oscurecer la casa del otro, en tal sentido, las nuevas edificaciones debían contemplar una distancia de cuando menos doce pies, no debiendo excederse de los cien de altura.

Si bien es cierto, que los romanos no tuvieron un concepto claro de la propiedad, esto no fue impedimento para reglamentar todo lo relativo a ésta, es decir, no se preocuparon por explicarla de manera sistemática pero sí concentraron su atención en poner las facultades y limitaciones que concernían a cada propietario.

Pese a lo anterior, diversos estudiosos del derecho coinciden en señalar que los primeros intentos por definir la propiedad se encuentran en los postglosadores que la definieron como *ius utendi et abutendi re sua quatenus iuris ratio patitur*.

Además de no tener un concepto preciso el derecho de propiedad, era común encontrar en el antiguo Derecho Romano que los términos *dominium*, *mancipatium* y *propietas* se usaran invariablemente para referirse a esta institución, de ahí que podamos decir que los comentaristas de la época sólo se limitaron a estudiar los diversos beneficios que ésta

procuraba, pero nunca se preocuparon por precisar con exactitud lo que por si mismo implicaba este vocablo.

Según un análisis que germina en los textos, pero que ha sido precisado y desarrollado por nuestros autores antiguos, estos beneficios se resumen en el *uso*, el *fruto*, y el *abuso*. El *jus utendi* o *usus* es la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos; el *jus fruendi* o *fructus* es el derecho de recoger todos los productos; el *jus abutendi* o *abusus* es el poder de consumir la cosa, y por extensión, de disponer de ella de una manera definitiva, destruyéndola o enajenándola.

Con lo respecta a que si la propiedad en el Derecho Romano era temporal o permanente, podemos mencionar que a diferencia de otros pueblos o culturas, los romanos no aceptaron que la propiedad se pudiera transferir de manera temporal, en tal sentido, determinaron que al momento de que ésta se dejara en manos de otra persona debía hacerse en forma absoluta, de no ser así, se ponía en peligro el respeto de la voluntad del enajenante y del adquirente, ya que éste último sólo se hacía propietario por un tiempo limitado.

Por lo precedente, podemos decir que ya desde la época clásica los romanos consideraban el derecho de propiedad como perpetuo, por consiguiente, a nadie se le concedía el derecho de propiedad sobre determinado objeto por un tiempo limitado. No obstante, lo anterior, y toda vez que no había nada de ilícito en tal situación acabó por admitirse definitivamente bajo Justiniano la transmisión temporal de la propiedad.

Por lo que hace a los autores modernos como lo es el doctor Guillermo Floris Margadant S.,¹ en su obra el Derecho Privado Romano, éste refiere que al *jus utendi* o *usus*, *jus fruendi* o *fructus* y *jus abutendi* o *abusus* se les puede añadir un cuarto, el *ius vindicandi*, que es el derecho a reclamar el objeto de terceros poseedores o detentadores, y que es una consecuencia directa de la circunstancia de que la propiedad es el derecho real por excelencia y, por tanto, se puede oponer a terceros.

Raúl Lemus García² apasionado estudioso del Derecho, en su obra Derecho Romano, señala que la propiedad en el Derecho Romano tenía varios caracteres, se le designaba como *quiritaria* porque era exclusiva de los “*quirites*” o ciudadanos romanos, contraria a la propiedad “*bonitaria*” que era la admitida, protegida y sancionada por el derecho honorario o pretoriano.

Asimismo, dicho autor aludido sigue señalando que dicha institución es un derecho exclusivo en virtud de que el propietario, con exclusión de toda otra persona, era el único que podía obtener toda la utilidad jurídica factible de derivarse de la cosa.³

También señala que es un derecho absoluto porque permite a su titular obtener todas las ventajas y beneficios que una persona puede lograr de un objeto. Por último, menciona que la propiedad permitía a su titular obtener

¹ Margadant S., Guillermo Floris. *“El Derecho Privado Romano: como introducción a la cultura jurídica contemporánea”*. 11ª Edición, Editorial Esfinge, S.A. México, 2001, p.245.

² Lemus García, Raúl. *“Derecho Romano”*. 4ª Edición, Editorial Limsa, México, 1979, págs. 153-155.

³ Lemus García, Raúl. Op. Cit. P. 153.

directa e inmediatamente toda la utilidad jurídica susceptible de proporcionar.⁴

Esta utilidad jurídica o beneficios que procuraba el derecho de propiedad según Lemus García la resumían los antiguos jurisconsultos en tres grandes facultades: **A)** “ius utendi”; **B)** ius fruendi; y **C)** “ius abutendi” derechos que han sido explicados ya con anterioridad.⁵

Por su parte, Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdez también señalan que el derecho de propiedad presenta tres caracteres: “**a)** exclusivo en el sentido de que sólo el propietario, con exclusión de los demás, puede beneficiarse de las ventajas que le confiere su derecho. La cosa objeto del derecho pertenece entonces tan plenamente como es posible a un solo individuo y para marcar este carácter se dice que la propiedad es individual.

b) También el derecho de propiedad es absoluto porque teniendo sólo el propietario los derechos sobre la cosa, ninguno puede restringirle su ejercicio, aunque en ocasiones se verá limitado, como en casos de copropiedad, servidumbres.

c) El derecho de propiedad también es perpetuo o irrevocable, este derecho no puede ser quitado a su titular más que por un acto de su voluntad o por alguna circunstancia que destruya la cosa; la propiedad no

⁴ Idem.

⁵ Ibidem. P. 154.

es pues temporal como otros derechos reales, debe durar tanto como la cosa".⁶

Como se puede observar, tanto Lemus García como Bravo González y Bravo Valdez coinciden en los caracteres que guardaba la propiedad en el antiguo Derecho Romano, las variables que cada uno de los autores maneja en el fondo son las mismas, tal vez, la única diferencia casi invisible que podemos encontrar en los razonamientos que vierten cada uno de estos pensadores, es la forma en que los exponen, pero, que al final de cuentas, en el fondo son casi los mismos.

Por lo que hace a Guillermo Floris Margadant S., él define a la propiedad como: *"El derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar. Este derecho puede estar limitado por el interés público y por otros derechos privados que desmiembren la propiedad (hipotecas, servidumbres, etc). Sin embargo, tales restricciones nunca se presumen, y son de estricta interpretación; en caso de duda sobre su existencia, se debe decidir a favor del propietario"*.⁷

Hasta aquí sólo se ha hablado de la forma en que era concebida la propiedad para los romanos y de las limitaciones que ésta tenía, pero aun no se ha analizado en forma minuciosa en dónde nace, si era permanente o temporal y en que momento podía extinguirse.

⁶ Bravo González, Agustín y Bravo Valdés, Beatriz. ***"Primer Curso de Derecho Privado"***. Editorial Porrúa, México, 2006, p. 216.

⁷ Margadant S., Guillermo Floris. Op. Cit. P. 244.

Determinar con exactitud cuál es el origen de la propiedad resulta algo lóbrego y difícil de determinar, los distintos textos que hoy encontramos en la amplia gama de la literatura jurídica, dan informes muy pocos explícitos, categóricos y endebles, pudiéramos decir que tal vez, se trate de meras aproximaciones basadas en estudios y datos obtenidos de algunas fuentes que en su momento sirvieron de indicios, pero, en realidad, podemos decir que tal vez no existe un precedente verídico y verosímil que ayude a sustentar de manera científica y precisa el inicio de la propiedad, los datos que hoy conocemos son meras aproximaciones tomados de los registros y/o estudios que en su momento fueron realizados por los pensadores de las distintas épocas de nuestra historia.

No obstante, lo anterior, y basándose en los distintos estudios que se han hecho sobre el origen de las civilizaciones, es posible señalar que la propiedad individual se haya manifestado primeramente en las cosas muebles, esto porque según diversos pensadores de diferentes épocas, el hombre en sus inicios fue nómada, lo cual hizo que las cosas importantes e indispensables para él fueran sus instrumentos de trabajo, ganado, comestibles, vestimenta y utensilios en general, mismos que llevaba consigo al momento de trasladarse de un lugar a otro.

Es con posterioridad cuando el hombre se vuelve sedentario y empieza a mantenerse en un solo lugar cuando el interés hacia la tierra se hace patente. A partir de entonces, la propiedad privada se generalizó ya no sólo a los bienes muebles, sino que también paso a los bienes inmuebles siguiendo un proceso de evolución en sus aspectos fundamentales.

Diversos estudios nos han demostrado que la historia ha transitado por distintos estadios, mismos que se han identificado por tener rasgos distintivos según su época. En las sociedades primitivas, por ejemplo, Eugene Petit señala que la propiedad atraviesa tres fases bien distintas: *“la comunidad agraria, cuando el terreno pertenece en colectividad a todos los miembros de una tribu o de una gens; después, la propiedad familiar, cuando cada familia llega a ser única propietaria de cierta extensión de tierra que se transmite de varón en varón a los descendientes del jefe de familia, y, por último, la propiedad individual, cuando el terreno pertenece no ya a una tribu o a una familia, sino a cada ciudadano, que puede disponer a su antojo de las tierras de las cuales es propietario exclusivo”*.⁸

El esclavismo es otro de los estados en donde el soberano era dueño absoluto de todo lo que había, incluso, hasta de la propia vida del esclavo, en este periodo difícilmente se podrá decir que hubiese existido la propiedad en términos ya reglamentados como se concebía en el Derecho Romano, pudiéramos decir que tampoco en los términos como hoy es concebida en las legislaciones modernas, tal vez, la forma en que ésta se dio fue incipiente, es decir, rudimentaria o, mejor dicho, acorde a la época.

En el feudalismo es probable encontrar indicios de la propiedad individual, en este estadio el soberano ya no es dueño absoluto de las cosas que hay en su territorio, los feudos que empezaron a surgir comenzaron a ganar terreno frente al soberano y con ello propiedades que antes sólo habían pertenecido a una sola persona.

⁸ Petit, Eugene. *“Tratado Elemental de Derecho Romano”*. Decimoquinta Edición. Editorial Porrúa, México, 1999, p. 233.

Ante este panorama resulta difícil precisar con exactitud el origen de la propiedad individual, pues no sabemos determinar cuál es el régimen sobre el que vivieron los primeros romanos, lo que sí podemos decir es que la propiedad individual de los inmuebles perteneció primero al Estado, convirtiéndose después en propiedad privada por concesión realizada por él mismo, aunque con sus salvedades toda vez de que había ciertas restricciones, sobre todo, para los *fundos provinciales* que no tenían las mismas libertades ni los derechos frente a los *fundos itálicos*.

Aun cuando la propiedad es considerada por los romanos uno de los derechos reales por excelencia, y que como tal, debiera ser inmune ante cualquier circunstancia que de hecho o por derecho pudiera presentarse, ésta puede extinguirse en los casos como lo señalan Eugene Petit y Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdés:

“1. Cuando la cosa de que es objeto deja de existir, por estar materialmente destruida. Si esta destrucción no es completa, la propiedad subsiste sobre el resto.

*2. Cuando la cosa deja de ser jurídicamente susceptible de propiedad privada; por ejemplo, un esclavo que haya sido manumitido; un terreno dedicado a sepulturas, haciéndolo después *locum religiosum*.*

3. Si se ha abandonado una cosa, deja inmediatamente de ser nuestra y se hace inmediatamente del que la ocupa.

4. *Cuando se tiene en propiedad un animal salvaje o fiera, que recobra después su libertad, fuera de esta hipótesis, la propiedad es perpetua, en el sentido de que el tiempo no ejerce influencia en ella. La propiedad de una cosa puede pasar de una persona a otra, transmitiéndose pero sin extinguirse*".⁹

Los supuestos que ambos doctrinarios señalan son coincidentes ya que dejan entrever casi en los mismos términos las causas por las cuales la propiedad dejaba de existir en el Derecho Romano. Sin duda alguna, los romanos han hecho un gran legado a los regímenes modernos, al contribuir enormemente en la realización de sus legislaciones ya que éstas han estado inspiradas en gran medida en este derecho.

Si bien ya hemos esbozado que diversos autores tanto del antiguo Derecho Romano como del Derecho Moderno coinciden en que la propiedad es uno de los derechos reales por excelencia, encontramos que ni siquiera desde tiempos de las XII Tablas la propiedad privada de los romanos estaba libre de restricciones.

En aquella época la propiedad era limitada, ya que como se han mencionado en líneas anteriores los propietarios debían tolerar que sus vecinos se presentaran en su propiedad a recoger frutos caídos de los árboles de éstos; y que, en caso de reparaciones en la vía pública, los propietarios próximos debían permitir que el tránsito se hiciera temporalmente sobre sus terrenos.

⁹ Para mayor abundamiento respecto de la extinción de la propiedad véase en Petit, Eugene. Op. Cit., así como Bravo González, Agustín y Bravo Valdés, Beatriz. Op. Cit.

En la época clásica, las restricciones se multiplicaron y, en tiempos del Bajo Imperio, el ejercicio del derecho de propiedad estuvo tan severamente limitado como en la actualidad, o quizá todavía más. Con lo anterior, podemos decir que en el sistema romano que fue donde se reglamentó el derecho de propiedad éste nunca fue absoluto, como tampoco lo es hoy día en los países que cuentan con legislaciones modernas, y que de una u otra manera, se inspiraron para su creación en el antiguo Derecho Romano.

En suma, podemos decir que las definiciones de propiedad que hoy conocemos son obra de los comentaristas y tratadistas modernos, si revisamos las fuentes romanas no encontramos indicio alguno que pretenda formular el concepto de la misma en los términos que hoy conocemos.

1.2 Formas de adquisición de la propiedad.

El tema de la propiedad no se agota con la explicación que se pueda dar de la forma en que era concebida por los romanos y de las limitaciones que ésta tenía, tampoco se termina con saber dónde nace, si era permanente o temporal y en qué momento podía extinguirse. Para completar su estudio es menester hablar de cómo se adquiere dada la gran importancia que representa en el antiguo Derecho Romano.

El ilustre doctor Guillermo Floris Margadant al hablar de las formas en que se adquiere la propiedad, nos dice: *“Entre los modos de adquirir la propiedad, distinguimos entre los modos que causan una transmisión a título universal (de todo un patrimonio; típico ejemplo: herencia), y los que transmiten a título particular (sólo determinados bienes; típico ejemplo: traditio, en el*

sentido abajo explicado. Los modos que transmiten la propiedad a título particular son originarios o derivativos".¹⁰

En el primer supuesto, según el maestro Floris Margadant la propiedad es adquirida aun no contando con el consentimiento del propietario anterior; mientras que en la transmisión a título particular, el autor señala que se trata de una verdadera *sucesión*, con la colaboración expresa del propietario anterior (testador, vendedor, donante, etc.) o con la colaboración tácita por parte de éste (como en el caso de una sucesión que se reparte por vía legítima).

Así las cosas, quienes adquieren la propiedad por un modo derivativo deben respetar los derechos reales establecidos sobre el objeto por su predecesor, ya que nadie puede transmitir más de lo que tiene. En cambio, el que hace uso de la adquisición por modo originario recibe un derecho de propiedad no "desmembrado".

Entre los modos derivativos de adquirir la propiedad, Floris Margadant menciona las transmisiones a título universal, que tienen por objeto la totalidad de un patrimonio o un porcentaje del mismo, y las transmisiones a título particular, que tienen por objeto bienes materiales o in materiales determinados.¹¹

Entre los modos originarios de adquirir la propiedad Floris Margadant señala la *occupatio*, el hallazgo del tesoro, la *accessión*, la *specificatio*, la *confusio*,

¹⁰ Margadant S., Guillermo Floris. Op. Cit. P. 254.

¹¹ *Ibidem*. P. 252.

la separación de frutos y la adquisición de toda la propiedad, por un copropietario que haya hecho gastos para su restauración y que no obtiene del otro copropietario, dentro de los cuatro meses, el reembolso proporcional.¹²

De igual manera, Floris Margadant menciona que pasando del Derecho Civil al Derecho de Gentes, encontramos como primer modo importante de adquirir la propiedad a la *traditio*, “esta forma de adquisición consta de varios elementos: **a)** Debe haber una entrega de la cosa, sin embargo, por si sola no basta, toda vez de que la entrega física de ésta nunca transmite la propiedad, para que se produzca tal transmisión es menester que le preceda una venta u otra justa causa.

b) La intención de las partes de celebrar uno de los múltiples negocios lícitos que normalmente tienen por consecuencia una transmisión de la propiedad. Esta intención debe existir en forma concordante entre ambas partes: si uno pensaba que el negocio era una donación —que transmite la propiedad— y el otro que era un préstamo de uso o comodato —que no transmite la propiedad—, el resultado no es una *traditio*”.¹³

Como segundo modo de adquirir la propiedad en el Derecho de Gentes Floris Margadant¹⁴ menciona que podemos encontrar a la *usucapio*, y en tercer lugar, identificamos a la *praescriptio longi temporis*, ambas instituciones con características y peculiaridades propias, pero que en el

¹² Ibid. P. 262.

¹³ Ib. P. 264.

¹⁴ Margadant S., Guillermo Floris. Págs. 267-272.

fondo guardaban cierta similitud, a grado tal, que en la época de Justiniano tuvieron que ser unificadas en una sola para evitar ciertas duplicidades en su aplicación.

Por lo que respecta a Raúl Lemus García en su obra Derecho Romano, éste señala que: *“la actual técnica jurídica ha diseñado toda una teoría en torno a los modos o procedimientos de adquirir el dominio, creando para ello diversas clasificaciones sobre el particular”*.¹⁵

En una primera clasificación el autor aludido menciona las formas de adquisición a título universal y las a título particular. Con lo que respecta a las primeras señala que son aquellas en las que se adquiere un patrimonio en su totalidad o una parte alícuota del mismo. En cuanto a las segundas sólo se adquiere uno o varios bienes singularmente determinados.

En una segunda clasificación el autor citado refiere que se pueden distinguir dos modos de adquirir la propiedad: los modos originarios que son aquéllos mediante los cuales se adquiere el dominio de las cosas que no tienen dueño y los modos derivativos mediante el cual se adquieren los bienes de sus propietarios anteriores.

En una tercera clasificación Lemus García menciona que las formas de adquirir la propiedad se dividen en convencionales y no convencionales, las primeras se apoyan en un acuerdo de voluntades, en cambio, las segundas no tienen esta característica.¹⁶

¹⁵ Lemus García, Raúl. Op. Cit. P.159.

¹⁶ Idem. P. 159.

Por último, Lemus García señala que la más importante de las formas de adquirir la propiedad es, sin duda alguna, aquella que consigna Gayo y que posteriormente es reiterada en el derecho Justiniano, en esta época los procedimientos adquisitivos de la propiedad se dividían en “modus civiles” y “modus naturales”, según se encuentren regulados por el derecho civil o por el derecho de gentes, respectivamente.¹⁷

Siguiendo con el análisis que hace este pensador, menciona que en el derecho civil como modos de adquirir la propiedad se encuentran a la mancipatio, la in iure cessio, la adiudicatio, la lex y la usucapio. Mientras que en el derecho de gentes como modo de adquirir la propiedad se observa a la praescriptio longi temporis y, por último, en el derecho natural se puede vislumbrar la occupatio, la traditio y la accessio.

Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdés, por su parte, indican que: *“la propiedad puede adquirirse a título particular o a título universal; en el primer caso, la adquisición tiene por objeto único la propiedad de una o varias cosas individualmente determinadas; en el segundo, se tiene por objeto el patrimonio entero o una parte alícuota del patrimonio de una persona viva o difunta lo que viene a fundirse en nuestro patrimonio, nos volvemos propietarios no sólo de tal o cual objeto, sino de todos los bienes, derechos y obligaciones que pertenecieron a esa persona”*.¹⁸

“Los autores dividen de varias maneras los modos de adquirir la propiedad. Gayo los divide en dos grupos: los que pertenecen al derecho de gentes —

¹⁷ Idem. P. 159.

¹⁸ Bravo González, Agustín y Bravo Valdés, Beatriz. Op. Cit. P. 223.

*occupatio y traditio— y los modos que pertenecen al derecho civil — mancipatio, in iure cessio, usucapio, adjudicatio y lex—. Los primeros son accesibles a todos, los segundos válidos sólo para los ciudadanos romanos y para quienes disfrutaban del commercium”.*¹⁹

Otros autores dividen los modos de adquisición en originarios y derivativos. Modo originario es el que implica adquisición sin enajenación, cuando nos hacemos propietarios sin intermedio de ninguna otra persona, por el hecho de tomar la cosa y disponer de ella. Modo originario es aquel por el cual recibimos la propiedad por mano de otra persona, quien nos la transfiere.

J. Arias Ramos y J. A. Arias Bonet en su obra Derecho Romano señalan que existen dos corrientes de pensamiento que determinan los modos de adquirir la propiedad, la primera, es aquella que encuentra sustento en los intérpretes modernos y distingue los modos de adquirir en originarios y derivativos.²⁰

Son modos originarios aquellos que operan su efecto independientemente de un derecho anterior de cualquier otra persona; por ejemplo, la adquisición de la propiedad de un animal salvaje por un cazador. Los modos derivativos, por el contrario, son aquellos en los cuales la adquisición se basa en un derecho anterior de propiedad que otra persona tenía sobre la misma cosa.

¹⁹ Idem. P. 223.

²⁰ Arias Ramos, J. y Arias Bonet, J.A. *“Derecho Romano I, Parte General. Derechos Reales”*, 17ª Edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1984, p. 231.

Con lo que respecta a la segunda corriente, podemos decir que ésta encuentra sus lineamientos en las fuentes justinianas mismas que tuvieron inspiración en Gayo.

En la época de Justiniano se dividen los modos de adquirir la propiedad en *civiles* y *naturales*. Los procedimientos civiles son únicos y exclusivos de los romanos, contemplan ciertas solemnidades y requisitos propios del *ius Quiritum*. Los modos naturales son comunes a todos los pueblos, ya que aparecen ante la *naturalis ratio* como maneras adecuadas y sencillas, sin nada de artificioso o arbitrario impuesto por el legislador.

Según J. Arias Ramos y J. A. Arias Bonet dentro de los modos originarios podemos encontrar a la ocupación, la accesión, la especificación, la confusio, la adquisición del tesoro y la adquisición de frutos. De igual manera, señalan que dentro de los modos derivativos se encuentran la mancipatio, la in iure cessio, la traditio, la adiudicatio y la usucapio.²¹

1.2.1 La posesión.

Etimológicamente hablando la posesión deriva del latín “*possessio*” que quiere decir acto de poseer o tener una cosa. Esta teoría se desarrolló lentamente en el Derecho Romano, de ahí que los romanos la concibieran como el poder físico y directo de la persona sobre las cosas corporales, con la intención y voluntad de conducirse como auténtico propietario.²²

²¹ Arias Ramos, J. y Arias Bonet, J.A. Op. Cit. Págs. 232-242.

²² Según el artículo 5.28 del Código Civil mexicano, “Es poseedor de un bien el que ejerce sobre él un poder de hecho. Posee un derecho el que lo goza”.

Eugene Petit refiere que la posesión tal como la entendían los romanos, puede ser definida como: “*el hecho de tener en su poder una cosa corporal, reteniéndola materialmente, con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario*”.²³

Doctrinalmente hablando la posesión guarda diferentes puntos de vista, pero, sobre todo, hay dos en particular que la analizan de una manera magistral y que a la fecha constituyen el punto de referencia obligado de todos aquellos teóricos que con sus trabajos buscan aportar un conocimiento más a esta doctrina.

Por ejemplo, para Savigny insigne expositor de la teoría clásica, en su brillante obra *El derecho de la posesión*, en la cual explica su teoría subjetiva de esta institución, señala que hay posesión cuando concurren dos elementos: el “*corpus*” y el “*animus domini*”.

Por su parte, para Jhering destacado romanista, en diversas obras apunta que la posesión existe cuando la ley protege una situación de hecho mediante los interdictos, aun cuando no exista “*animus domini*” en el poseedor.

Con relación a estos dos autores, bástenos decir que la explicación que se intenta dar con respecto a sus tesis son simples nociones, ya que sus obras, sobre todo, la del segundo de los pensadores, se encuentra en varios trabajos tales como el fundamento de la protección posesoria y la voluntad de la posesión, por mencionar algunos, luego entonces, las ideas que se

²³ Petit, Eugene. Op. Cit. P. 238.

vierten de estos escritores constituyen tan sólo una brevísima referencia de las teorías en cuestión.

Vistas así las cosas, podemos decir que la teoría de Savigny parece resultar la más adecuada, toda vez que creemos que para que se dé la posesión es menester la existencia del "corpus", lo cual implica el hecho material de tener la cosa, y el "animus" que denota en el poseedor la voluntad de conducirse como dueño del objeto. De no existir estos dos elementos es factible hablar de cualquier otra institución jurídica pero menos de la posesión dados los elementos que ésta requiere.

Raúl Lemus García en su estudio Derecho Romano, señala que hay distintas clases de posesión, entre ellas menciona la "possessio naturalis" que es aquella en donde el sujeto tiene el "corpus" pero no el "animus domini", la "possessio civiles" ésta se funda en justa causa la cual implica la existencia de los dos elementos que menciona Savigny, y que en su origen no tuvo vicios de violencia, clandestinidad o precariedad.

Asimismo, el mencionado autor nos habla de la posesión de buena fe y de mala fe²⁴, la primera es aquella que se funda en justo título y en la que el sujeto titular tiene la creencia firme de que la cosa le pertenece legítimamente. Esta forma de posesión es la que da origen a la "usucapio"²⁵.

²⁴ El artículo 5.44 del Código Civil mexicano menciona que. "Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseedor. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho". Por otro lado, señala que: "Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho".

²⁵ El artículo 5.129 del Código Sustantivo aludido en la nota de pie de página que antecede menciona que: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario del bien poseído puede producir la usucapión debiendo estar fundada en justo título".

La segunda es aquella en la que su titular sabe perfectamente que la cosa no le pertenece legalmente ni a título derivado.

Por último, el pensador aludido refiere la posesión “ad interdicta” y la posesión “ad usucapionem”, la primera se encuentra protegida mediante los interdictos, mientras que en la segunda se reúnen todos los requisitos para operar la “usucapio”.

Hasta aquí se ha hablado de los elementos de la posesión según las distintas teorías, de las clases de posesión y de su derivación etimológica, pero aun no sea mencionado cuáles son los objetos que son materia de la posesión.

Según Lemus García, sólo era objeto de la posesión las cosas corporales que podían ser susceptibles de propiedad privada, pero no podían serlo las cosas incorpóreas, como los derechos, porque no se podían retener materialmente. No obstante, se acabó por considerar que con relación a estas últimas se podía establecer una “quasi possessio” con efectos semejantes a la posesión.²⁶

Guillermo Florist Margadant a diferencia de Lemus García, menciona que: “en sus orígenes el derecho romano permitía la posesión no sólo de bienes corporales, sino también de bienes no corporales, como las servidumbres. A finales de la República, empero, una Lex Scribonia limitó la posesión a bienes materiales, error corregido pronto por el pretor con la introducción de la quasi possessio para bienes no corporales”.²⁷

²⁶ Lemus García, Raúl. Op. Cit. P. 161.

²⁷ Margadant S., Guillermo Floris. Op. Cit. pp. 236.

Como toda institución jurídica en el Derecho Romano la posesión produce trascendentales efectos, tales como: **1)** El pretor protegía al poseedor, mediante los interdictos posesorios. **2)** La posesión era un elemento básico para adquirir la propiedad mediante la ocupación, la “traditio” y la “usucapio”. **3)** El poseedor de buena fe hacía suyos los frutos.²⁸ **4)** En caso de conflicto sobre la propiedad, cuando este derecho es dudoso, la posesión favorece en forma determinante a su titular.

Si bien es cierto que la posesión en el Derecho Romano tuvo efectos jurídicos que en cualquier momento podían hacerse valer y, además, estaba protegida por sí misma mediante los interdictos posesorios, también es cierto que ésta podía dejar de existir cuando se perdía el “corpus” que era el elemento material, cuando se perdía el “animus” o elemento intencional, es decir, la voluntad de conducirse como propietario de la cosa y, por último, podía acabarse cuando se perdían simultáneamente el “corpus” y el “animus”.

En suma, se puede decir que la posesión va unida a la propiedad aunque en numerosos casos se encuentra separada de ella. Es decir, hay propietarios sin posesión pero también hay poseedores sin propiedad, no obstante, normalmente coinciden posesión y propiedad.

²⁸ En nuestra legislación, el Código Civil mexicano en su artículo 5.46 señala que: “El poseedor de buena fe, que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio tiene los derechos siguientes: I. Hacer suyos los frutos percibidos mientras su buena fe no es interrumpida”.

1.2.2 La *occupatio*.

La *occupatio* en el derecho natural constituyó uno de los modos de adquirir la propiedad, entre los romanos conservó una gran importancia; sin embargo, en nuestros días ha dejado de tener esta relevancia. La *occupatio* era entendida como la toma de posesión, *animo domini*, de una cosa susceptible de propiedad privada.

Por la *occupatio* se hacía uno propietario, de ahí que los jurisconsultos romanos consideraran que el origen de la propiedad tuvo lugar en este hecho al principio de las sociedades. No obstante, si bien representaba una forma de adquirir la propiedad en especial en tratándose de cosas que no pertenecían a nadie, usándola con frecuencia se lograba que se desarrollara la propiedad privada, haciendo que el ejercicio de la *occupatio* fuera cada vez menos frecuente.

Durante el periodo de Justiniano y en la época clásica las principales cosas que podían ser adquiridas por *occupatio* eran: **1)** *Los animales salvajes, la caza y la pesca*, todo esto no pertenecen a nadie, así que el primero que llega puede apropiárselo y hacerse propietario. **2)** *El botín hecho sobre el enemigo*, esto es que los romanos podían apoderarse de los bienes encontrados en los territorios conquistados. **3)** *Las piedras preciosas, las perlas y el coral* encontrados en el mar o en sus orillas, y aun la *isla* que se forma en el seno del mar y que todavía no pertenece a nadie. **4)** *El tesoro*.²⁹

²⁹ Petit, Eugene. Op. Cit. P. 245- 246.

Continuando en el mismo tenor, el maestro Guillermo Florist Margadant S. señala que la *occupatio* es uno de los modos originarios de adquirir la propiedad, según el autor: *“Por ella hacemos nuestra una cosa que está dentro del comercio, pero que, en este caso concreto, no pertenece de hecho a nadie o pertenece a un enemigo, en caso de guerra”*.³⁰

Asimismo, para el autor referido en el párrafo que antecede, la *occupatio* creaba un derecho de propiedad a favor del ocupante, aunque éste no supiera que se trataba de una *res nullius* y pensara robar la cosa. De lo anterior, podemos inferir que en la *occupatio* la simple posesión bastaba para producir inmediatamente la propiedad.

Para Raúl Lemus García la *occupatio* constituye uno de los procedimientos adquisitivos del *ius naturale*, al referirse al concepto de ésta, nos dice: *“La ocupación es una institución del derecho de gentes, por virtud de la cual una persona adquiriría la propiedad de un bien que no pertenecía a nadie con anterioridad, por su simple toma material con “animo domini”*”.³¹

Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdés en su obra Primer Curso de Derecho Privado, por su parte, sostienen que la *occupatio* constituye uno de los modos originarios de adquirir la propiedad, según estos autores la ocupación se lleva a cabo sobre cosas que no son propiedad de nadie; implica adquirir la cosa sin tener que efectuar una venta o transmisión, no se

³⁰ Margadant S., Guillermo Floris. Op. Cit. P. 254.

³¹ Lemus García, Raúl. Op. Cit. P. 166.

precede a nadie en la propiedad lo cual indica que se obtiene una propiedad libre.³²

Apoyándose en Justiniano ambos autores mencionan que la propiedad se obtiene por ocupación en cinco casos: **1)** Los animales salvajes capturados por la caza y la pesca; es decir, aquellos que son *res nullius* o mejor dicho, cosa de nadie; **2)** El botín hecho al enemigo, esto es, a los pueblos con los cuales Roma estaba en guerra de manera regular y a los bárbaros aun en tiempo de paz; sus bienes se consideraban *res nullius*, de tal forma que cualquiera por ocupación podía adquirirlos; **3)** Las piedras preciosas, las perlas y el coral encontrados en el mar o en sus orillas; **4)** La isla que se forma en el seno del mar; y, por último, **5)** El tesoro.³³

J. Arias Ramos y J. A. Arias Bonet al igual que Agustín Bravo González, Beatriz Bravo Valdés y Raúl Lemus García, refieren que la *occupatio* representa uno de los modos originarios de adquirir la propiedad, en tal sentido, consiste en apoderarse de una cosa que no tiene dueño (*res nullius*).

Asimismo, sostienen que en épocas primitivas pudo haber representado un modo importante de adquirir la propiedad, sin embargo, también señalan que en una sociedad de vida sedentaria y con un nivel cultural su ámbito de aplicación es muy reducido.

³² Bravo González, Agustín y Bravo Valdés, Beatriz. Op. Cit. P. 236.

³³ *Ibidem*. P. 224.

1.2.3 La traditio.

Para Eugene Petit la tradición es uno de los modos más importantes de adquirir de derecho de gentes. La operabilidad de esta figura jurídica haya fundamento en una idea muy sencilla, esto es, tratándose de una cosa *nullius*, el que toma posesión se hace propietario, lo cual traducido estamos hablando de la *occupatio*. Sin embargo, cuando se trata de una cosa de la cual tiene ya alguno la propiedad, es menester para adquirirla, que a la toma de posesión se una el abandono por parte del propietario.³⁴

En tal sentido, si el propietario entrega una cosa con intención de transferir la propiedad a una persona que tenga intención de adquirirla, según el derecho natural estaremos hablando de una tradición. Por consiguiente, a manera de diferenciar la *occupatio* de la *trading* podemos decir que en la primera sólo hay intervención de una persona, mientras que en la segunda, existe la presencia de dos: el *tradens* que se deshace de la posesión, y el *accipiens*, que al recibirla, se hace propietario.

Por lo precedente, cabe decir que para que hablemos de la *trading* es *sine qua non* que se manifiesten en forma unida los dos elementos que acabamos de referir, ya que de no darse estos supuestos se estará en presencia de cualquier otra figura jurídica pero menos de la *trading*.

Asimismo, el autor aludido en líneas precedentes de este apartado, señala que la *trading* se compone de dos elementos: **1)** La intención de enajenar y de adquirir, **2)** La remisión de la posesión. El primero es el elemento esencial,

³⁴ Petit, Eugene. Op. Cit. P. 247.

sin la aplicación de éste la tradición no transfiere la propiedad. Por ello, para que tenga plena efectividad se requiere la conformidad de las dos partes; es decir, el *tradens* debe tener la voluntad de ceder la propiedad y el *accipiens* la voluntad de adquirirla.³⁵

La tradición como toda institución jurídica en el Derecho Romano producía efectos, en la época clásica, por ejemplo, la tradición de una *res nec mancipi* transfería inmediatamente la propiedad plena y entera al *accipiens*. Bajo Justiniano la tradición aplicada a cualquier cosa era suficiente para transferir la propiedad siempre y cuando se reunieran los elementos que han sido mencionados con anterioridad.

Por lo que respecta a Guillermo Floris Margadant S. en su obra El Derecho Privado Romano, éste al hablar de la *traditio* sostiene que en el *ius gentium* representó uno de los modos importantes de adquirir la propiedad. Asimismo, el autor señala que esta forma de adquisición consta de ciertos elementos: **a)** Debe haber una entrega de la cosa y **b)** La intención de las partes de celebrar uno de los múltiples negocios lícitos que normalmente tiene por consecuencia una transmisión de la propiedad.³⁶

Raúl Lemus García coincide con Floris Margadant al señalar que la *traditio* es una institución de derecho de gentes, en donde el *accipiens* recibía con la intención de adquirir una cosa y el *tradens* entregaba tal cosa con la

³⁵ Idem. P. 247.

³⁶ Margadant. S., Guillermo Floris. Op. Cit. P. 264.

intención de enajenar, observando siempre las modalidades contempladas en la ley.³⁷

Al hablar de los elementos de la *traditio*, Raúl Lemus García menciona que son tres los elementos de esta institución, en primer lugar destaca la entrega material del objeto, a esta le sigue la justa causa *traditionis* que significa la intención de enajenar en el *tradens* y la de adquirir en el *accipiens*, por último, señala el objeto susceptible de adquirir por esta institución.³⁸

Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdés al hablar de la *traditio* sostienen que es el más importante de los modos derivados de adquirir la propiedad y pertenece al derecho de gentes. De igual manera, señalan que sobre una cosa *mancipi* la *traditio* es inoperante.

En sentido amplio, tanto Bravo González como Bravo Valdés estiman que la *traditio* es la remisión de una cosa a una persona (*accipiens*), por otra persona (*tradens*). Vista así, la *traditio* no es ni un acto solemne, ni un acto jurídico, es sólo la entrega del *corpus*, es decir, del objeto, hecho material sin ninguna significación; únicamente la intención de las partes le da en cada caso una fisonomía y eficacia jurídica diferentes.³⁹

Siguen señalando los autores aludidos que si se entrega el objeto sin el *animus*, es decir, sin la intención, la *traditio* sólo entrega la detentación del bien y no transfiere ni la detentación ni la propiedad, es lo que se llama nuda *traditio* o simple entrega; pero si se renuncia al *animus*, la *traditio* tiene

³⁷ Lemus Gracia, Raúl. Op. Cit. P. 166.

³⁸ Idem. P. 166.

³⁹ Bravo González, Agustín y Bravo Valdés Beatriz. Op. Cit. Págs. 231-232.

por efecto hacer adquirir al accipiens la justa possessio, o sea, la posesión legal.⁴⁰

Por último, sostienen que la traditio puede aún transferir al mismo tiempo que la justa possessio el mismo derecho de propiedad, cumpliendo ciertos requisitos. Para que esto sea así, se necesita: “1. Que el tradens —el que entrega— haga la remisión del corpus al accipiens —al que recibe—. 2. Que las dos partes tengan la intención recíproca de enajenar y de adquirir. 3. La iusta causa traditionis —la causa legal de la entrega—, o sea el fin práctico a la remisión del objeto”.⁴¹

Por su parte, J. Arias Ramos y J. A. Arias Bonet afirman que: “la traditio es la entrega de una cosa con intención de transferir, a aquel a quien se hace, la propiedad de la misma en virtud de una justa causa”.⁴² Asimismo, los autores refieren que la traditio no es un negocio jurídico abstracto, al contrario, requiere una justa causa o motivo inmediato que determine a las partes a obrar así y justifique su actuación.

Al igual que Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdés, los autores que se mencionan en el párrafo que antecede, argumentan que la traditio necesita: **1.** Un elemento formal, es decir, la entrega de la cosa; **2.** Un elemento subjetivo, o sea la intención respectiva de transmitir y adquirir la propiedad en transmitente y adquirente; por último, **3.** Un requisito de naturaleza más escuetamente jurídica: la *iusta causa*.

⁴⁰ Idem. Págs. 231-232.

⁴¹ Ibidem. P. 232.

⁴² Arias Ramos, J. y Arias Bonet J. A. Op. Cit. P. 245.

1.2.4 La mancipation.

La *mancipación* es considerada por algunos pensadores como Eugene Petit como uno de los modos de adquisición del Derecho Civil. Esta institución era ya conocida desde antes de la ley de las XII Tablas, se realiza por medio de cobre y de la balanza, se puede decir que representaba una venta ficticia.

Su realización exigía de cierta solemnidad, el enajenante y el adquirente se reunían delante de cinco testigos y un *libripens* o portabalanza, todos debían ser púberos y disfrutar del *comercium*, por si esto fuera poco, se exigía también que la cosa de la cual se pensaba transferir la propiedad estuviera presente, lo anterior, salvo que se tratara de un bien inmueble, en cuyo caso esta condición que resultaba incomoda y difícil de cumplir, no era exigida.

Durante el procedimiento el adquirente cogía con la mano la cosa objeto de la mancipación y declaraba ser su propietario según el Derecho Civil, lo precedente, por haberla comprado apoyándose en el cobre y la balanza. Al final, tal vez en señal de que ya había logrado superar los ritos sacramentales que la operación exigía, golpeaba en la balanza con una pieza pequeña de cobre, misma que entregaba al enajenante para simular el precio, consumándose de esta manera la transferencia de la propiedad.

El efecto de la mancipación era un traspaso inmediato de la propiedad, cuyo efecto no podía suspenderse por ningún término ni condición, las palabras pronunciadas por el adquirente aseguraban un derecho actual y verdadero. Sin embargo, esta figura jurídica adolecía de un pequeño

problema, la mancipación no daba la posesión, el adquirente poseía sólo en el caso de que la cosa le hubiera sido entregada.

La mancipación significaba el modo ordinario de enajenación de la *res Mancipi*, no obstante, aplicada a una *res nec Mancipi* no producía ningún efecto. Además, esta institución se usaba también para crear sobre una persona libre la *manus* y el *Mancipum*, extendiéndose de igual manera a la transmisión del conjunto de un patrimonio.

Guillermo Floris Margadant al hablar de la *Mancipatio* menciona: “Este modo solemne de adquirir es sólo eficaz respecto de *res Mancipi* y entre ciudadanos romanos”.⁴³ Al igual que Petit sostiene que se requería la presencia de cinco testigos, las dos partes, un *libripens* (portabalanza), una balanza y un pedazo de bronce que simbolizaba el precio a pagar por la cosa.

En la época de Justiniano se suprimió este modo antiguo de adquirir la propiedad; no obstante, si bien en la ley había dejado de tener vigencia, en la práctica esta institución sobrevivió hasta finales del primer milenio después de Cristo.

La *Mancipatio* no es más que una forma especial de adquirir una propiedad mediante la intervención del cobre y la balanza. Se aplica sólo para la transferencia de la propiedad de las cosas *Mancipi*, para las cosas *nec Mancipi* su ejecución resulta improcedente.

⁴³ Margadant S., Guillermo Floris. Op. Cit. P. 263.

Además de su aplicación para transferir la propiedad, se utilizaba para constituir las servidumbres rurales, para transferir las potestades *mancipium* y *manus* y para testar.⁴⁴ La *mancipatio*, en realidad, significó una venta ficticia, imaginaria en donde se requería la presencia del enajenante, el adquirente, el portabalanza y cinco testigos, todos debían ser ciudadanos romanos púberos. Además, se requería la presencia del objeto en el caso de que éste fuera mueble, si era inmueble, bastaba un fragmento del mismo en forma representativa.

Es factible mencionar que en la época clásica, la *mancipatio*, tal vez, sólo representó una venta ficticia; sin embargo, también es posible argumentar que en la antigüedad probablemente sí fue una venta real, pues la moneda consistía en barras toscas de cobre o de bronce que era necesario pesar en todos los casos.

En suma, podemos inferir que la *mancipatio* es el modo solemne y arcaico de transmitir el *dominium ex iure quiritum*. Sus formalidades eran las siguientes: en presencia de cinco testigos ciudadanos romanos y púberes, y de otra sexta persona (*libripens*), que sostiene una balanza, el que va a adquirir la propiedad (*mancipio accipiens*) golpea uno de los platillos de la balanza con un trozo de bronce después de pronunciar una fórmula solemne afirmando que la cosa se hace suya con arreglo al Derecho de los Quirites.

⁴⁴ Bravo González, Agustín y Bravo Valdés, Beatriz. Op. Cit. P. 230.

1.2.5 La “*in iure cessio*”.

Este modo de adquirir la propiedad al igual que la *mancipatio* se remonta a una época muy antigua, tal vez, anterior a la ley de las XII Tablas. Si bien la *mancipatio* se realizaba entre particulares, la *in iure cessio* no era la excepción, sólo que para su realización se requería la presencia del *magistrado*, pero al final de cuentas, en su desarrollo también se exigían de ciertas solemnidades.

El cedente y el adquirente comparecían *in iure*, es decir, delante del tribunal del pretor en Roma, y del presidente en las provincias. La cosa materia de la operación debía estar presente. Tratándose de un inmueble era necesario transportarle a estos lugares, pero como en la mayoría de los casos esta exigencia se tornaba un tanto complicada por no decir imposible, luego entonces, bastaba con llevar un fragmento que simbolizara el inmueble.

Cuando las partes que intervenían se encontraban delante del pretor, el adquirente ponía su mano sobre la cosa, afirmaba ser propietario según el Derecho Civil, y el magistrado cuestionaba al cedente si tenía alguna objeción al respecto, si éste avalaba la enajenación y no se oponía a tal pretensión, el magistrado la ratificaba y declaraba propietario al adquirente.

Para Eugene Petit la *in iure cessio*: “no es más que la imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley; proceso ficticio, en que las

*partes están de acuerdo y donde todo se termina in jure por la adhesión del demandado, es decir, del cedente, a la pretensión del demandante".*⁴⁵

Como toda institución jurídica la *in iure cessio* producía efectos que se traducían en transferir inmediatamente al adquirente la propiedad de la cosa. Su aplicación se ejercía en las *res Mancipi*, pero también se utilizaba para las *res nec Mancipi* y tratándose de cosas corporales, la tradición era mucho más cómoda. Su uso era menos frecuente que la *Mancipatio* por requerir de la presencia del magistrado.

En realidad, la *in iure cessio* fue una institución que adoleció de cierta efectividad y aplicabilidad, sólo era empleada para la constitución de ciertos derechos reales tales como: el usufructo, el uso y las servidumbres prediales urbanas, a los cuales era imposible aplicar la *Mancipatio*. Ante esto fue perdiendo su utilidad cuando se admitió que estos derechos eran susceptibles de ser establecidos por *cuasi* tradición. Tuvo vigencia hacia el final del siglo III y durante Justiniano desapareció.

Guillermo Floris Margadant al hablar de la *in iure cessio*, lo hace refiriéndose a un pleito ficticio, por el cual dos personas con acceso a la justicia romana podían transmitir la propiedad de *res Mancipi* o *res nec Mancipi*. Para este autor, el comprador no adquiría de manera formal algo del vendedor, sólo afirmaba que la propiedad de un objeto le correspondía, y debido a la mala defensa del demandado el actor ganaba el pleito.⁴⁶

⁴⁵ Petit, Eugene. Op. Cit. P. 264.

⁴⁶ Margadant S., Guillermo Floris. Op. Cit. P. 263.

Asimismo, el autor aludido refiere que la *in iure cessio*: “tenía acceso a varios negocios en que la *mancipatio* hubiera resultado ineficaz, como son la venta de *res nec mancipi*, el establecimiento de *servidumbres* personales y urbanas, la *manumissio vindicta*, la emancipación y la adopción”.⁴⁷

Para Raúl Lemus García la *in iure cessio* era una institución legal, regulada por el derecho civil y que requería de cierta solemnidad, mediante esta institución el adquirente obtenía con intervención del magistrado la propiedad de una cosa que le abandonaba el cedente. Se afirma que es una “*lis imaginaria*”, es decir, un proceso ficticio. Esta figura jurídica junto con la *mancipatio* aparece regulada en el viejo Código de las XII Tablas.⁴⁸

En conclusión, se puede decir que la *in iure cessio* era un modo de adquirir derivativo que servía tanto para *res mancipi* como para *res nec mancipi*, consistía en un traspaso de la propiedad echo ante el magistrado, su desarrollo adquiriría todos los tintes de un proceso en el cual se reclamaba el dominio de la cosa, previo acuerdo, el adquirente actuaba como demandante y el demandado (transmitente) se allanaba a la pretención. Ante esto, el pleito simulado terminaba y el magistrado avalaba la *additio* de la cosa al supuesto actor.

1.2.6 La “*adjudicatio*”.

Esta institución al igual que la *in iure cessio* exige de ciertas solemnidades, mientras que en esta última la propiedad se transfería mediante la

⁴⁷ Idem. P. 263.

⁴⁸ Lemus García, Raúl. Op. Cit. P. 160.

intervención del magistrado, en la *adjudicatio* la traslación opera con intervención del juez quien procede a la partición y deslinde de la cosa.

Podemos decir que esta figura, en realidad, constituyó una institución jurídico-procesal propia del derecho civil, la cual tenía por finalidad que un juez determinase y atribuyese la propiedad a las partes en los juicios de partición y deslinde.

Raúl Lemus García al hablar de su campo de aplicación señala que estaba limitado a tres campos de acciones:

1. "Actio familiae erciscundae", para la partición del patrimonio de una sucesión entre los coherederos.
2. "Actio común dividundo" para la partición de una cosa común o indivisa entre copropietarios.
3. "Actio finium regundorum", para delimitar o regular los límites de fundos contiguos.⁴⁹

La acción en partición supone que dos personas se encuentran como copropietarios, lo cual hace difícil por sí sola la indivisión de una cosa en caso de que alguna de ellas quisiera salir de este régimen.

⁴⁹ *Ibidem*. P. 161.

1.2.7 La "lex"

La *lex* fue una institución que desde la época clásica estuvo establecida en el derecho civil, mediante la cual la propiedad era atribuida a una persona por el sólo efecto de la ley. Toda persona que fundaba su adquisición en la ley se le reconocía tal derecho, por ejemplo:

"1. El tesoro pertenecía a quien lo encontrase; cuando se encontraba en terreno ajeno al propietario de éste le correspondía la mitad.

2. El Código de las XII Tablas atribuye el legado "pervindicationem" al legatario desde el momento que el heredero ha aceptado.

3. El poseedor de buena fe hacia suyos los frutos.

4. La ley "Papia Poppaca" atribuye a determinadas personas, y en su defecto al Estado, las partes caducas o liberalidades testamentarias cuyos derechos han perdido algunos herederos o legatarios.

*5. Por ley, la persona que cultivaba tierras abandonadas por su propietario las hace suyas después de dos años".*⁵⁰

En suma, podemos decir que en el antiguo Derecho Romano toda adquisición de la propiedad se llevaba a cabo mediante la observancia de la ley, lo precedente, tal y como lo sostenían Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdés quienes al respecto señalan: "se adquiría lege en todos

⁵⁰ Ibid. Págs. 161,162.

aquellos casos donde la causa de la adquisición no estaba determinada como modo de adquirir distinto y donde, por tanto, la adquisición estaba expresamente reconocida, bien por una ley verdadera, o bien, por un acto legislativo equivalente”.⁵¹

1.2.8 La “usucapión”.

La palabra usucapión proviene de *usucapere* que significa adquisición por el uso. En el derecho antiguo se expresa la misma idea con las palabras *usus auctoritas*, que indica la protección concedida por la ley (*auctoritas*) al que hace uso de la cosa (*usus*) durante el tiempo fijado por la misma.

El Derecho Romano se cita casi en todas las instituciones jurídicas como el primer antecedente de la usucapión, se considera así por ser el derecho mejor elaborado, el más refinado de la Época Antigua y Edad Media, principalmente. En este derecho la usucapión aparece como una institución jurídica autónoma, propia, aplicable a los fundos itálicos poseídos por los ciudadanos romanos o por quienes poseyeran el *ius commercium*; también era aplicable a los bienes muebles poseídos por éstos.

Su fundamento o justificación estaba basado en consideraciones de orden público, tal como que la propiedad no permanezca incierta durante mucho tiempo, además de que se le dé a los bienes la mayor utilidad y circulación posibles; también existe por razones de programaticidad respecto a pruebas o formalidades en la regulación de la propiedad. En otras palabras, se trata

⁵¹ Bravo González, Agustín y Bravo Valdés, Beatriz. Op. Cit. P. 240.

de que mediante esta institución jurídica el bien adquirido por el poseedor, en calidad de propietario, en forma pacífica (no violenta), pública (no clandestina), continua (no interrumpida), no permanezca en inseguridad jurídica.

En la época de las XII Tablas el plazo que fijaba la ley era de un año para los muebles y dos para los inmuebles. En la época del Emperador Justiniano, el plazo tuvo una variación, es decir, tres años para los muebles y diez años para los inmuebles entre presentes y de veinte años si se trataba de ausentes.

Por lo que hace a la teoría moderna, el maestro Rafael Rojina Villegas⁵² denomina a la usucapión, prescripción positiva, y señala que es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión adquirida en concepto de propietario, y además, pacífica, continua, pública y por el tiempo que fija la ley.

Por su parte, Antonio de Ibarrola afirma: *“La usucapión o prescripción positiva es un modo de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada por un tiempo determinado”*.⁵³

⁵² Rojina villegas, Rafael. *“Compendio de Derecho Civil”*. 18ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1986. P.252.

⁵³ De Ibarrola, Antonio. *“Cosas y sucesiones”*. 14ª Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 2004, p. 111.

Pietro Bonfante, al hablar de la usucapión nos dice: *“Es un modo por el cual la propiedad se adquiere mediante la posesión legalmente justificada y continuada durante un periodo de tiempo legal”*.⁵⁴

Por su parte, Eugene Petit afirma que: *“La usucapión es la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones: el justo título y la buena fe”*.⁵⁵

De los conceptos mencionados, podemos inferir que los autores citados coinciden en señalar que la *usucapión* es un modo de adquirir la propiedad de una cosa mediante la posesión y durante el tiempo que fije la ley.

Podemos seguir citando muchas definiciones y conceptos doctrinales; empero, sería prolijo e intrascendente a los fines que se persiguen en este trabajo, en tal sentido, haremos caso omiso a más conceptualizaciones y nos referiremos a la forma en que ésta es concebida en nuestro derecho mexicano.

El Código Civil de 1870 del ordenamiento legal mexicano, define la usucapión en su segundo libro, denominado “De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones”. Título Séptimo. “De la prescripción”. Capítulo I “De la prescripción en general”. Artículos 1165 y 1166:

⁵⁴ Citado por Magallón Ibarra Jorge Mario en su obra Instituciones de Derecho Civil, tomo IV de los Derechos Reales, Editorial Porrúa, México, 1990, p. 176.

⁵⁵ Eugene Petit. Op. Cit. P. 265.

“Artículo 1165. Prescripción es un medio de adquirir el dominio de una cosa mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas en la ley”.

“Artículo 1166. La adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión se llama prescripción positiva”.

El Código Civil mexicano de 1884 establece lo mismo que el Código de 1870, sólo se diferencian en los numerales toda vez de que los artículos que hacen alusión a la usucapión son el 1135 y 1136, que a la letra dicen:

“Artículo 1135. Prescripción es un medio de adquirir bienes mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas en la ley”.

“Artículo 1136. La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción adquisitiva”.

El Código Civil de 1928 para el Distrito Federal, constituye el referente para la mayoría de los Códigos Civiles de los estados federados de la República Mexicana, salvo el de Tlaxcala y el Estado de México. El Código Civil de Tlaxcala define y regula la usucapión en el libro tercero “De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones”. Título Noveno “De la usucapión”. Los artículos que hacen referencia a esta institución en este Código son:

“Artículo 1173. Usucapión es un medio de adquirir un derecho real mediante la posesión que exija la ley”.

“Artículo 1186. La posesión necesaria para usucapir debe ser: I. Civil; II. Pacífica; III. Continua y IV. Pública.”

El actual Código Civil del Estado de México, trata la usucapión en el Libro Quinto “De los bienes”. Título Cuarto. “De la propiedad y de los medios de adquirirla”. Capítulo V “De la usucapión”.

En su artículo 5.127 señala que la usucapión: *“es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este Código”*. En el artículo 5.128 establece que: *“La posesión necesaria para usucapir debe ser: I. En concepto de propietario; II. Pacífica; III. Continua; IV. Pública”*.

Como puede observarse, los Códigos Civiles mexicanos adoptan la teoría unitaria, tratan conjuntamente la usucapión denominándole prescripción adquisitiva y a la prescripción propiamente dicha o liberatoria. El maestro Ernesto Gutiérrez y González critica esta postura, argumentado que de común sólo tienen el tiempo y que el Código Civil mexicano de 1929 no sistematizó la materia de la usucapión y la prescripción.

Aunque la tendencia general ha sido legislar conjuntamente ambas instituciones, tal y como lo vemos en la mayoría de los países, así como en los estados de la República Mexicana, prevalece el error de emplear el término prescripción adquisitiva o positiva, y no el de usucapión, terminología inadecuada que puede producir confusiones, sobre todo, en aquellos partidarios del derecho que aun no están muy bien familiarizados con esta ciencia.

La usucapión desde el Derecho Romano clásico, es una forma de adquirir el derecho real de propiedad y los demás derechos reales, a través de una posesión suficientemente prolongada de una cosa física, y cumpliendo con los demás requisitos que marca la ley. La prescripción, en cambio, no sirve para adquirir derechos reales, sólo sirve para que un deudor se oponga en forma válida, si quiere, a que se le cobre en forma coactiva el crédito a su cargo.

En suma, se puede concluir diciendo que la usucapión juega un papel social considerable, sin ella ningún patrimonio estará al abrigo de las reivindicaciones. Sin embargo, en ciertas condiciones la usucapión puede favorecer a un poseedor sin título y de buena fe.

1.2.8.1 La usucapión en el Derecho Clásico.

Los textos clásicos señalan dos formas de aplicación de la usucapión, en primer lugar, procura el *dominium ex jure quiritum* a quien tiene una cosa *in bonis*, en segundo lugar, hace adquirir la propiedad al poseedor de buena fe que ha recibido una cosa *mancipi* o *nec Mancipi* de una persona que no era propietario o no tenía poder para enajenar.

En un principio la usucapión se aplicaba a todas las cosas corporales susceptibles de propiedad privada, bien fuesen *mancipi* o *nec Mancipi*. Sin embargo, con el tiempo su aplicación fue limitándose, de tal forma, que no podía aplicarse: “**1)** A las cosas que no pueden entrar en el patrimonio de los particulares, tales como las cosas *divini iuris*, las cosas públicas, el hombre

libre; **2)** A los fundos provinciales, de los cuales no podían ser propietarios los particulares *ex jure quiritum*; **3)** A las cosas cuya usucapión estaba prohibida por la ley".⁵⁶

Tales prohibiciones estaban contempladas en la Ley de las XII Tablas que prohibía la usucapión de cosas robadas, de igual manera, prohibía la usucapión de las *res Mancipi* pertenecientes a una mujer en tutela de sus agnados, a menos que lo hubiera entregado ella misma con la *auctoritas* de su tutor.

Durante este periodo tres eran las condiciones necesarias para usucapir: *una causa justa, la buena fe y la posesión durante el tiempo fijado*. La justa causa implicaba la existencia de todo acto jurídico válido en derecho, mismo que exigía en el enajenante la intención de transferir la propiedad, y en el adquirente la intención de hacerse propietario. Si la posesión descansaba sobre una causa nula, no podía haber usucapión, aunque hubiese habido entre las partes la intención de enajenar y de adquirir.

La buena fe se presentaba cuando el poseedor creía haber recibido tradición del verdadero propietario, o al menos, de una persona que tenía el poder y la capacidad de enajenar. La buena fe no era exigida desde el momento de la celebración del acto jurídico que constituye la causa justa, sino solamente en el momento de entrar en posesión.

⁵⁶ Eugene Petit. Op. Cit. P. 266.

Respecto al tiempo fijado, la ley de las XII Tablas determinó que debían ser dos años para los inmuebles y un año para las otras cosas, y, por consiguiente, para los muebles. La posesión debía ser continuada durante todo este tiempo sin ser interrumpida, la presencia de ésta hacía perder al poseedor el beneficio de la posesión anterior.

El Derecho clásico no admitía la interrupción natural de la posesión, es decir, la que resultaba de la pérdida de la posesión ya sea porque el poseedor la hubiera abandonado voluntariamente, o que, en caso de fuerza mayor, se le hubiera hecho perder.

1.2.8.2 La “*praescriptio longi temporis*”.

Es un medio de defensa ofrecido al poseedor bajo ciertas condiciones, sobre todo, a aquel cuya posesión haya durado bastante tiempo, su aplicación tenía lugar únicamente en los *fundos provinciales* donde la usucapión no era reconocida. En primer lugar, beneficiaba al poseedor, ciudadano o peregrino que había adquirido un fundo provincial *a non domino*.

Como los ciudadanos romanos podían usucapir los muebles, esta institución se permitió sólo para los peregrinos que no tenían el *commercium*, y que por consiguiente, no podían adquirir por usucapión. Su aplicación se sometía a las mismas condiciones que la usucapión, para invocarla era necesario haber poseído de buena fe y en virtud de una causa justa.

El término que se debía observar era de diez años entre presentes o de veinte años entre ausentes, lo mismo tratándose de muebles que de inmuebles. Cabe aclarar que la *praescriptio longi temporis* no es como la usucapión, un modo de adquirir la propiedad, pero sí un sencillo modo de defensa dado al poseedor, lo cual le permitía rechazar a quien la reclamaba judicialmente la cosa. Sin embargo, si la posesión se perdía, carecía el desposeído de acción real para reclamar el fundo.

1.2.8.3 La usucapión en el Derecho de Justiniano.

Durante la época de Justiniano la calidad de ciudadanos se extendió a todo el imperio, de tal forma, que ya no existía diferencia alguna en lo relativo a la propiedad del terreno, es decir, entre los fundos itálicos y los fundos provinciales. Lo precedente, hizo que Justiniano viera como algo inútil el seguir manteniendo juntamente con las propias reglas la usucapión y la *praescriptio longi temporis*, por ello, en el año 531 simplificó la legislación anterior, fundiéndola en una sola.

No obstante, la fusión de ambas instituciones, Justiniano determinó conservar los principios de la antigua usucapión adaptándola a nuevas reglas. En primer lugar, podemos decir que se suprimió la división que había de la *res Mancipi* y *nec Mancipi*, lo mismo sucedió con la distinción del dominio quiritalio y del *in bonis*. Así pues, la usucapión sólo hace ya adquirir la propiedad al poseedor de buena fe que ha recibido tradición derivado de una causa justa.

Respecto a las condiciones exigidas para usucapir, Justiniano determina que la mala fe no impide usucapir al poseedor si se demuestra que éste tuvo al principio buena fe, de tal forma, que en lo sucesivo haya necesidad de distinguir entre los adquirentes a título oneroso y a título gratuito.

De igual manera, Justiniano establece un modo de interrumpir la usucapión al propietario que no pueda en justicia perseguir al poseedor, ya sea por ausencia de éste, o bien, porque sea un pupilo *infans* sin tutor.

Como se puede apreciar, Justiniano no sólo benefició a los poseedores de buena fe que contaban con justo título, también ayudó a los poseedores de mala fe, en el sentido de que podían quedar exentos de reivindicar al propietario la cosa cuando hubieran transcurrido en exceso treinta años sin que el propietario hubiera reclamado tal derecho. Lo mismo hizo con los poseedores de buena fe que no contaban con justo título, pero que habían tenido en posesión la cosa durante treinta años sin que el propietario les hubiera reclamado la reivindicación.

En suma, cabe señalar que Justiniano emplea la antigua denominación de usucapión para los casos en que la cosa cuya propiedad se adquiere por la posesión sea mueble, y la expresión *praescriptio* para referirse a las cosas que se adquieren cuando éstas son inmuebles.

Capítulo II. La Usucapión en el Derecho Comparado.

2.1 La Usucapión en el Derecho Civil Francés.

En el capítulo que precede, se mencionó que la usucapión, según distintas teorías, constituyó desde el Derecho Romano uno de los modos adquisitivos de los derechos reales; es decir, uno de los modos más importantes de adquirir la propiedad.

La doctrina civil francesa representada por Marcel Planiol y Georges Ripert no se aparta de tales planteamientos, señala que el Código de Napoleón consideró a la usucapión como uno de los modos de adquirir la propiedad, aunque, tal vez, lo hizo de una manera confusa e incompleta.

Pese a lo anterior, los autores parisinos refieren que la palabra usucapión no se encuentra reglamentada en la legislación moderna francesa, inclusive, señalan que es poco empleada en la vida jurídica de ese país.

No obstante, señalan que tal institución es útil para distinguir las dos especies de prescripción: la prescripción adquisitiva, mediante la cual se adquiere la propiedad y la prescripción extintiva, que hace perder todos los derechos en general. Según los mencionados autores estas dos funciones opuestas de la prescripción no siguen las mismas reglas. En tal sentido, sólo consideran la función positiva de la prescripción, empleada ésta como medio de adquirir una cosa, y a la cual llaman usucapión.

En suma, podemos inferir que los maestros parisinos orientan su estudio de la usucapión, dentro de los modos de adquisición, así tratan sus aspectos generales, los elementos que requiera, el tiempo para prescribir, las reglas comunes a lo que ellos llaman las dos usucapiones: días, justo título, buena fe; interrupción natural y civil; suspensión, efectos retroactivos de la usucapión, así como la necesidad de oponer la prescripción como excepción.

Asimismo, podemos inferir que el término prescripción en el derecho francés abarca a la vez la usucapión o prescripción adquisitiva y la prescripción propiamente dicha o extintiva.

2.1.1 Posesión requerida para usucapión.

Marcel Planiol y Georges Ripert coinciden con la teoría manejada por Federico Carlos de Savigny, conocida también como Teoría Subjetiva de la Posesión, atendiendo a que su autor centra toda su elaboración en un elemento subjetivo como es *“la voluntad”* del sujeto que posee.

Ambos pensadores al igual que Savigny sostienen que: *“la posesión capaz de conducir a la adquisición de la propiedad es la verdadera posesión, aquella que implica, además del hecho material de la detentación, la intención de manejarse como dueño o animo domini. De esto resulta que los poseedores precarios o simples detentadores, que poseen en virtud de un título que los obliga a restituir la cosa a su propietario no puede prescribir”*.⁵⁷

⁵⁷ Marcel Planiol y Geoges Ripert. Derecho Civil. 3ª Edición, Editorial Harla, México, 1997, P. 466.

Federico Carlos de Savigny en su ya clásica obra el *“Derecho de la Posesión”* al hablar del elemento animus lo hace refiriéndose a un elemento psicológico, mismo que consiste en la intención de conducirse como propietario a título de dominio, al ejercitar actos materiales de detentación de la cosa. Este animus es al que se le designa en esta teoría como *“Animus Domini”* o *“Animus Rem Sibi Habendi”* y es el elemento determinante, creador, soberano de la posesión.

En sentido opuesto al *“animus domini”*, se tiene el llamado *“Animus Detinendi”* y es el que tiene una persona cuando retiene una cosa ajena, no para ella misma, sino en nombre de otra. A esta persona que retiene la cosa en nombre de otra se le designa con el nombre de *“Precario”*.

Por último, ambos pensadores franceses resaltan que no basta tener una posesión para poder prescribir, sino que, además, es menester que ésta no adolezca de ningún vicio que pueda inutilizarla. Los vicios que señalan son cuatro: *“la discontinuidad, la violencia, la clandestinidad y el equívoco”*.⁵⁸

2.1.2 Tiempo requerido para prescribir.

Al referirse al tiempo que debe transcurrir para que una persona tenga derecho a usucapir, la teoría francesa señala que tratándose de adquisición de bien inmueble la prescripción es de treinta años. Al parecer el derecho

⁵⁸ Idem. P. 466.

francés ampliamente apoyado por Marcel Planiol y Georges Ripert, estuvo fuertemente influenciado e inspirado en el antiguo Derecho Romano, ya que si recordamos en sus primeras etapas legislativas, la usucapión se consumaba en un plazo muy corto, es hasta después de cierto tiempo cuando los plazos se aumentan, sobre todo, cuando el sistema de propiedad inmueble empezó a cobrar forma, no a través de la ocupación, sino de un sistema de propiedad organizado.

A la caída del Imperio Romano todos aquellos pueblos que heredaron su cultura y civilización, determinaron en sus respectivas legislaciones plazos más o menos uniformes para que operara la usucapión, sin embargo, en la mayoría de los casos representaban plazos sumamente largos, sobre todo, tratándose de inmuebles, así pues, se llegó al grado de establecer que para usucapir este tipo de bienes, se fijaban en ciertos casos 100 años, y en otros más benevolentes 40.

Es en Francia cuando se expide en 1804 el llamado Código Napoleón cuando se modifican los plazos para usucapir y, por consiguiente, se determina el plazo de treinta años para prescribir. Este plazo según los autores en cita: *“representa, en derecho francés, el derecho común en materia de prescripción adquisitiva; y fija al mismo tiempo al máximo. Por excepción, cuando el poseedor tiene justo título y buena fe, tiene derecho a una prescripción abreviada que dura de 10 a 20 años”*.⁵⁹

⁵⁹ *Ibídem*. P. 467.

2.1.3 Reglas comunes a las dos usucapiones.

La doctrina francesa al abordar el estudio relativo a las reglas que deben observarse para que pueda iniciarse la usucapión, refiere que el tiempo de esta figura jurídica comienza a partir del día siguiente al día en que empieza la posesión, es decir, no se toma en cuenta el día en que se inicia la posesión por considerar que éste es incompleto.

En el mismo tenor, dicha corriente de pensamiento sostiene que esta regla tiene dos excepciones notorias: **1.** Cuando la persona amenazada por la usucapión no tiene sobre la cosa sino un derecho condicional; y **2.** Cuando este derecho es simplemente eventual. En torno a la hipótesis primera, se menciona que es muy polémica, no así la segunda que es admitida unánimemente.

En torno a las dos usucapiones el derecho francés emplea equívocamente como sinónimos la prescripción y la usucapión, sin considerar que la prescripción no sirve para adquirir derechos reales, únicamente se le emplea para ciertos derechos de crédito si se trata de una prescripción extintiva que hace perder todos los derechos en general, o de consolidar ciertos derechos posesorios que permitan adquirir la propiedad si se trata de una prescripción adquisitiva.

La usucapión, en cambio, se lleva a cabo contra los derechos reales a través de una posesión suficientemente prolongada de una cosa física, y cumpliendo con los requisitos que marca la ley.

2.1.4 Reglas especiales a la prescripción de 10 a 20 años.

Esta regla únicamente surtía efectos en los muebles que estaban considerados individualmente, pero no tenía aplicación en aquellos bienes considerados dentro de las universalidades. Por consiguiente, si alguna persona adquiría al presunto heredero la totalidad de la masa hereditaria no podía prescribir a su favor los bienes inmuebles hasta pasados diez o veinte años según las disposiciones de la legislación francesa.

Por si la cuestión de prescribir en los muebles individuales no fuera suficiente, se requería, además, de dos condiciones en la legislación civil francesa para poder aprovecharse de esta figura jurídica denominada prescripción, en primer lugar, se hacía menester contar con un justo título, así como la buena fe con la que se condujera el adquirente.

Para el Derecho Francés se consideraba justo título: *“La venta, la donación, la permuta, los legados, la adjudicación por remate, la dación en pago”*⁶⁰ toda vez de que son considerados actos traslativos de propiedad. Sin embargo, el arrendamiento, la partición y las sentencias no eran consideradas como justos títulos, lo precedente, ya que en el arrendamiento no se tiene la intención de enajenar, en la partición sólo se busca salir de la indivisión que dificulta aun copropietario disponer libremente de un bien, y en las sentencias según la doctrina francesa se tiene por objeto comprobar el derecho que le asiste a las partes.

⁶⁰ Ibid. P. 471.

En cuanto a la buena fe se cumple cuando el que recibe un inmueble se encuentra en el supuesto de creer que quien le transfirió dicho bien era el legítimo propietario, aun cuando éste no lo sea. Pero para que tal supuesto tuviera plena efectividad ante el derecho se debía demostrar que la buena fe era absoluta, ya que de no ser así se caía en el supuesto de considerar que el adquirente había actuado de mala fe.

En suma, en el derecho francés la buena fe se presume siempre, en caso contrario, corresponde al adversario del poseedor probar que el adquirente conocía la falta de derecho en su autor.

2.1.5 Suma de posesiones.

En el derecho francés a diferencia de otras legislaciones, incluidas la nuestra, es posible hablar de suma de posesiones, según tal ordenamiento jurídico *“No se requiere que sea la misma persona la que haya poseído el inmueble durante todo el tiempo necesario para prescribir; el poseedor actual puede sumar a su propia posesión la de sus predecesores”*.⁶¹ Tal beneficio se estimó necesario debido a las múltiples transmisiones que se hacían con respecto a las propiedades, de no ser por este beneficio la prescripción sería un tanto imposible en caso de estimarse menester poseer por sí mismo durante todo el tiempo establecido por la ley.

La suma de posesiones según la legislación civil francesa, tiene lugar mediante dos maneras: a título universal o a título particular. En la hipótesis primera el heredero universal sólo tiene que continuar con la posesión del

⁶¹ Idem. P. 471.

difunto, sucediéndole así en todas sus obligaciones y en todos sus derechos. Ante estas circunstancias, el sucesor universal podrá ejercitar o abstenerse de los derechos que hayan sido inherentes al difunto en todo lo relativo a la prescripción según la calidad posesoria que en vida haya tenido.

En las sucesiones a título particular los sucesores particulares no gozan de los mismos beneficios que disfrutaban los sucesores universales; es decir, en este rubro se hace menester que la posesión del anterior detentador haya sido por sí mismo útil para la usucapión, dicho de otra manera, implica cierta desventaja para el nuevo poseedor ya que si éste compró el bien mueble a una persona que sólo era detentador o poseedor precario, tal comprador que comienza una posesión independiente y útil, podrá prescribir previa sujeción a lo que marca la legislación francesa, no pudiendo sumar su posesión a la de su antecesor toda vez que este último carecía de una posesión útil.

No obstante, lo esbozado en el párrafo anterior, existe una vía que permite sumar las dos posesiones tanto del primer poseedor como del nuevo adquirente, pero esto sólo se da cuando ambas posesiones están en condiciones requeridas para prescribir en 10 o 20 años, aunado además, a que reúnan la misma naturaleza y calidad.

El derecho francés pareciera ser demasiado flexible ya que, además, de las dos posesiones mencionadas en líneas anteriores permite una tercera regla que puede ser aplicada a las posesiones distintas. En caso de que el que vende y el que compra no esté en la misma situación desde el punto de vista de la prescripción, esto sea, que sólo uno de ellos tenga justo título y

buena fe, surgen complicaciones mismas que son resueltas mediante la aplicación de una regla: la prescripción de 30 años no exige justo título ni buena fe, pero al mismo tiempo, no sirven para completar la prescripción de 10 o 20 años que sí exige el justo título y la buena fe, no obstante, los años útiles para esta última prescripción sí sirven para completar la prescripción de 30 años.

Como se puede ver el derecho francés permite cierta flexibilidad en los bienes inmuebles que son susceptibles de prescripción, esto siempre y cuando se respeten los lineamientos legales establecidos para tales fines.

2.1.6 Interrupción de prescripción.

En líneas anteriores se ha mencionado que el derecho francés utiliza indistintamente como sinónimos a la usucapión y a la prescripción, lo anterior, pese a que ambos vocablos representan acciones completamente distintas tal y como más adelante se explicarán, pero que en este rubro se considera importante mencionar ya que la doctrina francesa los sigue empleando sin mayor problema jurídicamente hablando.

Desde el punto de vista doctrinal la prescripción se interrumpe de manera natural y de forma civil, la primera tiene lugar cuando el poseedor pierde la posesión, misma que puede originarse voluntariamente cuando se abandona o renuncia a ella, o bien, cuando es arrebatada por un tercero.

Según Planiol *"cuando la pérdida de la posesión resulta de un abandono voluntario, el tiempo anterior se pierde siempre de una manera definitiva,*

*aunque la posesión fuera posteriormente recuperada y por corta que haya sido la duración de la interrupción. Al contrario, cuando la posesión le ha sido quitada por otra persona, el poseedor puede recobrarla ejerciendo una acción posesoria, y una vez que haya entrado nuevamente en posesión por este medio, se considerará como si nunca la hubiere perdido”.*⁶²

La interrupción civil se produce cuando se hace valer una acción judicial ejercida por el propietario, pero también puede presentarse cuando hay un reconocimiento voluntario surgido del poseedor, en el cual manifiesta que la propiedad del bien no le pertenece. Al referirse al reconocimiento voluntario, Planiol señala que éste debe manifestarse bajo la forma de un convenio, al hacerlo se deja en claro que el poseedor detenta el inmueble por autorización de otro tercero, mismo que está obligado a restituirlo en el momento que le sea requerido. Cuando se presenta este último supuesto y en tratándose de usucapión se inutiliza el tiempo transcurrido, sin embargo, esto no impide que la prescripción empiece de nuevo.

2.1.7 Suspensión de la usucapión.

Con relación a este apartado sigue prevaleciendo el error conceptual en la doctrina francesa, ya que siguen concibiendo como sinónimos prescripción y usucapión, Planiol citando el artículo 2251 del marco normativo francés señala: *“La prescripción se lleva a cabo contra todas las personas, a menos que se hallen en alguna de las excepciones establecidas por la ley”*⁶³, lo

⁶² Idem. P. 471.

⁶³ Marcel Planiol y Geoges Ripert. Op. Cit. P. 476.

precedente, nos lleva a decir que sólo son causas de suspensión aquellas que se encuentran debidamente reguladas en el código, dejando con ello una laguna jurídica en torno a ciertos casos particulares, mismos que tuvieron que ser subsanados y/o completados por la jurisprudencia, sobre todo, en los supuestos estrictamente exigidos por la equidad.

Según el insigne pensador francés, cuatro son las personas beneficiadas con la suspensión de la prescripción, los menores e interdictos son una de estas personas que gozan de este beneficio hasta en tanto dure la minoridad o la interdicción.

Las mujeres casadas representan otro de los grupos que resultan beneficiados con la suspensión de la prescripción, siempre y cuando se constituyan en alguno de los casos siguientes: “ **A)** Cuando está casada bajo el régimen dotal y siempre que se trate de sus inmuebles dotales (art 2255). **B)** Cuando esté casada bajo el régimen de comunidad y su acción dependa de la decisión que tome para aceptar o repudiar la comunidad. **C)** Bajo toda clase de regímenes, cuando la acción de la mujer sea de tal índole que se refleje contra su marido (art.2257)”.⁶⁴

La prescripción entre esposos representa según el autor referido otro de los grupos que gozan del beneficio de la suspensión de la prescripción, si alguno de ellos tiene algún derecho que hacer valer contra su cónyuge, la prescripción sólo comenzará después de la disolución del matrimonio.

⁶⁴ *Ibíd.* P. 477.

Por último, los herederos beneficiarios son las otras personas que resultan beneficiadas con la suspensión de la prescripción, ya que según el artículo 2258 de la legislación francesa, la prescripción no inicia contra el heredero beneficiario respecto de los créditos que tiene contra la sucesión.

2.2 La Usucapión en el Derecho Civil Español.

España como otras regiones del continente europeo, fue romanizada dos veces, primero cuando se la incorporó como provincia del imperio romano y la segunda vez en la Edad Media, cuando recibió el derecho justiniano o, mejor dicho, su reinterpretación hecha por los glosadores y comentaristas italianos.

Muchos españoles salieron a estudiar a Italia y a su regreso empezaron a enseñar el nuevo derecho romano en las universidades de la Península; su recepción se dio primero en la universidad, para después adaptarlo en su legislación a través de los juristas consejeros de los reyes, de los jueces y los legisladores.

El primer cuerpo legal español en incorporar el derecho justiniano fue el Libro de las leyes, mejor conocido como las Siete Partidas, aparecida en la segunda mitad del siglo XIII. Se le atribuyen al rey castellano Alfonso X, El Sabio, quien con ellas pretendió unificar el derecho de su reino; objetivo que no pudo lograr debido a la oposición de los fueros de las ciudades, o sea, el derecho consuetudinario local. De tal forma, las Partidas estuvieron vigentes aproximadamente diez años, para ser aceptadas después sólo como derecho subsidiario, aunque su autoridad doctrinal siempre fue muy grande.

Así es como el derecho español fue adoptando algunas instituciones jurídicas romanas a su legislación, aunque claro esta, que lo hizo con algunas adecuaciones, no obstante, en lo sustancial el derecho romano es el que predomina tal y como se evidencia de su propia estructura legal.

2.2.1 Indicaciones generales de la usucapión.

La doctrina civil española representada por José Castan Tobeñas, al igual que la doctrina francesa confunde invariablemente los vocablos prescripción adquisitiva o usucapión, lo anterior, no obstante ser de naturaleza jurídica completamente distinta como se explicará más adelante.

Según el autor aludido en el párrafo que precede, se suele definir la usucapión: *“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”*⁶⁵, esto significa que la adquisición por prescripción se apoya en dos premisas fundamentales; es decir, la posesión de la cosa por parte de quien no es su propietario y la duración de ésta por un cierto tiempo. La combinación de estos dos elementos deriva según la ley en la adquisición de la cosa que más tarde se ve traducida en propiedad surgida de la prolongación del tiempo.

⁶⁵ Castan Tobeñas, José. *“Derecho Civil Español, Común y Foral”*. Tomo Segundo, Derecho de Cosas. Décimo Cuarta Edición, Editorial Reus, S.A. Madrid, 1992, P. 378.

2.2.2 Especies y ámbito de la usucapión.

Castan Tobeñas señala que la usucapión se divide en ordinaria y extraordinaria. Con respecto a la primera, el autor sostiene que en el derecho español se caracteriza por la necesidad del título y la buena fe en el poseedor. Por lo que hace a la extraordinaria el título y la buena fe son inexistentes, en consecuencia, su ausencia es suplida por la exigencia de un plazo más prolongado de la posesión.⁶⁶

Desde otra perspectiva, el autor refiere que la usucapión se disgrega en: “*prescripción del dominio y prescripción de los demás derechos reales, y en prescripción de bienes muebles y de bienes inmuebles*”.⁶⁷

Por lo que se refiere al ámbito de la usucapión, podemos decir que la teoría española considera susceptibles de ésta, entre los derechos reales, las servidumbres continuas y aparentes, el usufructo, uso y habitación y los censos, pero no así la prenda y la hipoteca por requerir éstas de ciertas formalidades especiales, entre éstas se pueden mencionar la entrega de la cosa, misma que ha de pertenecer en propiedad al que la empeña o hipoteca.

2.2.3 Requisitos de la usucapión.

Citando a De Diego pensador ibérico que contribuyó enormemente en la doctrina española, Castan Tobeñas sostiene que el requisito fundamental

⁶⁶ Castan Tobeñas, José. Op. Cit. P. 381.

⁶⁷ *Ibidem*. P. 382.

de la usucapión es la posesión, no obstante, arguye también que la ley agrega, además, algunas otras formalidades para impedir que la prescripción ampare el fraude y así, coadyuvar a legitimar el despojo.⁶⁸

Los romanos según el autor aludido, indicaban como requisitos de la prescripción adquisitiva la *res habilis*, *titulus*, *fides*, *possessio*, *tempus*. Los civilistas patrios, en cambio, clasifican los elementos de tal prescripción en personales, reales y formales. En los primeros incluyen la capacidad de las personas y la buena fe; en los segundos, la aptitud de las cosas, y entre los terceros, el justo título, la posesión y el tiempo.

Como se puede apreciar los puntos de vista entre una corriente de pensamiento y otra, de la mal interpretada usucapión y prescripción son casi los mismos, salvo, la capacidad de las personas, la aptitud de las cosas y entre los terceros que son mencionadas en los civilistas patricios únicamente y no por los romanos en la forma que los primeros las llaman aunque en esencia se refieran a lo mismo.

Cabe mencionar que de estos últimos requisitos manejados por los civilistas patrios, *“unos son generales para toda usucapión (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)”*⁶⁹ En lo que toca a la capacidad de los sujetos, se refiere a la persona que adquiere el derecho (prescribiente o usucapiente), y a la persona que lo pierde, esto es el dueño de la cosa prescrita.

⁶⁸ De Diego. *“Instituciones”* citado por: Castan Tobeñas, José. Op. Cit. P. 383.

⁶⁹ Idem. P. 383.

La aptitud en las cosas se refiere según el Código Civil español citado por Castan Tobeñas a que: *“Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres” (artículo 1.936) y sean, claro es, 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 (artículo 437).*⁷⁰

En lo que respecta a la buena fe, la doctrina española establece que ésta guarda dos aspectos del poseedor, uno positivo, que consiste en la creencia de considerarse dueño, y otro negativo, que implica desconocer el vicio que acompañó a la adquisición. Por lo que hace al Código Sustantivo español, el numeral 1.950 de tal ordenamiento se fija en el aspecto positivo al mencionar que: *“la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio”*. No obstante, el precepto 433 del mismo estatuto la concibe desde su aspecto negativo al mencionar que: *“se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide”*.

En lo que respecta al justo título, la doctrina española sostiene que para ser considerada idónea para la usucapición, éste debe reunir ciertas condiciones. En primer lugar, debe ser bastante para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate, lo anterior, tal y como lo señala el artículo 1.952 del ordenamiento jurídico español. Ante tales circunstancias, la compraventa, la permuta, la donación, la herencia, el legado, etcétera, son los únicos justos títulos por ser considerados traslativos.

⁷⁰ Castan Tobeñas, José. Op. Cit. P. 437.

La calidad de *verdadero* es otra de las condiciones que exige el ordenamiento jurídico español para poder usucapir, en tal sentido, además, de ser justo título éste debe tener existencia real y no tener un carácter simulado. El elemento de válido también tiene exigencia dentro de las condiciones que requiere la usucapión, sin embargo, el cuestionamiento que al respecto hace Castan Tobeñas encaja a la perfección, ya que como atinadamente refiere ¿para qué hace falta la usucapión? Si el título ha de ser perfectamente válido.

El elemento *probado* también forma parte de los requisitos que requiere la usucapión, pero se emplea según Castan Tobeñas con un: “*carácter ofensivo, y no meramente defensivo, de la prescripción, que requiere en ésta las mayores garantías*”.⁷¹

La posesión viene hacer el último de los requisitos que exige la usucapión, vista ésta como la base fundamental de la prescripción adquisitiva, tal elemento según la doctrina española, debe reunir las condiciones siguientes:

Que sea en concepto de dueño tal y como lo dispone el artículo 1.941 concordante con el 447 del ordenamiento jurídico español, esto significa que la ausencia del *animus domini* será impedimento para poder prescribir las posesiones; que la posesión sea pública, pacífica, continuada y no interrumpida durante el tiempo que la ley señala para la prescripción, así como del lapso de tiempo que se requiere para la prescripción tanto ordinaria como extraordinaria, lo precedente, tal y como lo dispone el artículo 1.941 del ordenamiento jurídico aludido.

⁷¹ *Ibidem*. P. 390.

2.2.4 La usucapión en sus relaciones con el Registro de la Propiedad.

Citando a Roca, Castan Tobeñas menciona: "Al ponerse en contacto la figura de la prescripción con la institución del Registro de la Propiedad, surgen serios problemas, lo cual es natural, ya que la prescripción constituye un proceso de transformación de un estado de hecho en un estado de derecho, que se desenvuelve dentro de los cauces absorbentes de la realidad jurídica, mientras que el Registro es el exponente de un mundo jurídico tabular que se desarrolla dentro de la vida abstracta de los libros registrales".⁷²

El problema que surge según el autor referido, es de si puede producirse la usucapión a favor del Registro, o en su caso, darse en contra del mismo. En el primer caso, se trata de la prescripción denominada *secundum tabulas*, la cual implica una inexactitud inicial del Registro, debido a que el asiento registral muestre como titular legítimo al que sólo lo es en apariencia. No obstante, cuando la usucapión se ratifica y convalida el estado registral el titular aparente queda convertido en titular legítimo.

En lo que respecta a la prescripción *contra tabulas*, ésta no supone inexactitud registral, por el contrario, implica una inexactitud surgida de un estado posesorio venido fuera del Registro y en contra del mismo, esto es, que se acepta que el usucapiente pueda lograr que se le reconozca su derecho frente al titular inscrito.

⁷² Ibid. P. 396.

2.2.5 Efectos de la usucapión.

El artículo 1.930 del Código Civil español citado por Castan Tobeñas, establece que el efecto fundamental de la usucapión es la adquisición de la propiedad por el usucapiente, quien, al ganar el dominio, tiene a su favor acción para reclamarlo y excepción para oponerse a las reclamaciones de los demás.

Por su parte, la doctrina española señala que: *“en principio, la usucapión produce sus efectos ipso iure, transmitiendo el dominio sin necesidad de declaración judicial”*.⁷³

En lo que toca a la extensión con que la usucapión obra sus efectos, según Borrell citado por Castan Tobeñas, *“no está determinada por los que tenía en la cosa el antiguo propietario, porque el que usucape no es el sucesor suyo, sino por la extensión de la posesión. Así, el que posee la cosa en pleno y libre dominio, la adquiere libre de toda carga; pero el que la posee reconociendo o respetando algún censo, servidumbre, etc., la adquiere gravada con tales cargas; y hasta las modalidades, formas, extensión, etcétera, de las servidumbres usucapidas vienen determinadas por la extensión y forma como las ha cuasi poseído el que las usucape”*.⁷⁴

Continuando con el efecto que produce la usucapión, Alas, De Buen y Ramos citados por Tobeñas, señalan que la esta institución tiene efecto retroactivo. *“Se comprende que así sea –nos dice- en la usucapión*

⁷³ Castan Tobeñas, José. Op. Cit. P. 402.

⁷⁴ Borrell. *“Derecho Civil vigente en Cataluña”* citado por Castan Tobeñas, José. Op. Cit. P. 403.

ordinaria, donde el tiempo consolida el título; y también debe ser así en la usucapión extraordinaria sin título, pues el largo tiempo equivale a él. La lógica exige, por otra parte, que al terminar el plazo de la usucapión se legitimen todos los actos que dan lugar a ellas".⁷⁵

2.2.6 Características de la usucapión ordinaria.

Con relación a este punto, la doctrina civil española presidida por Castan Tobeñas, sostiene que: *"para adquirir la propiedad por usucapión ordinaria se requiere que el adquirente posea como propietario, con justa causa y buena fe, durante el plazo establecido en la compilación. Probada la causa justificativa de su posesión, se presume que posee de buena fe, y no se admite la prueba de haberla perdido después de iniciada la posesión"*.⁷⁶

Cosa contraria a lo que se señala en el párrafo que antecede, tratándose de cosas recibidas de instituciones del Estado o de entidades públicas, no se requiere del transcurso del tiempo para poder usucapir de forma inmediata. Lo precedente, deja ver la flexibilidad que guarda el derecho español con respecto a las formas de usucapir las cosas que devienen de instituciones públicas.

Por otra parte, es menester mencionar que en tratándose de bienes muebles según la Ley 356 española, el tiempo requerido para usucapir es de tres años, sin embargo, en lo referente a los inmuebles el tiempo exigido para poder hacer efectiva la aplicación de la usucapión es de veinte años.

⁷⁵ De Buen A. "De la usucapión" citado por Castan Tobeñas, José. Op. Cit. P. 406.

⁷⁶ Castan Tobeñas, José. Op. Cit. P. 407.

2.2.7 Características de la usucapión extraordinaria.

Esta modalidad tiene aplicación cuando no exista manera de demostrar que la persona ha poseído en justa causa el bien que pretende usucapir, solicitándose para ello que la propiedad se adquiriera mediante una posesión pacífica en concepto de propietario durante cuarenta años.

2.3 La Usucapión en el Derecho Civil Alemán.

El derecho alemán heredado de la Edad Media ejerció gran influencia en la doctrina civil francesa. Martín Wolff haciendo referencia a este derecho, señala que sólo pueden adquirirse por usucapión los derechos reales que facultan para la posesión de una cosa y de un derecho como la propiedad, la superficie, las servidumbres; no así las cargas reales, los derechos inmobiliarios de garantía y el tanteo.

2.3.1 La usucapión como acto previo a la propiedad.

El Código Civil alemán según Martín Wolff,⁷⁷ en su obra Derecho de Cosas, admite la usucapión de cosas muebles como una de las formas de adquirir la propiedad, no obstante, con relación a los bienes inmuebles no hay mención alguna que se relacione con esta figura jurídica como un modo para adquirir la propiedad.

Siguiendo con el autor aludido: *“En el derecho común, la importancia principal de este modo de adquirir consistía en brindar al adquirente de*

⁷⁷ Wolff, Martín. *“Derecho de cosas”*, 3a Edición, Editorial Bosch, Barcelona, P.469.

buena fe de cosas no pertenecientes al enajenante, la posibilidad de adquirir posteriormente la propiedad. Puesto que hoy el adquirente de buena fe obtiene la propiedad inmediatamente, por regla general es muy reducido el valor práctico de la usucapión. Sin embargo, conserva su importancia con referencia a la enajenación de cosas extraviadas, a la transmisión por incapaces de obrar a ellos, por personas aparentemente autorizadas o apoderadas por el propietario para enajenar, por propietarios que carezcan de derecho a disponer (por ejemplo, deudor quebrado); asimismo en la ocupación de buena fe de cosas ajenas, en particular de cosas perdidas".⁷⁸

La usucapión moderna alemana contraria a la usucapión ordinaria del derecho que tuvo vigencia en la legislación anterior, no requiere exigencia especial alguna de la cosa, tampoco presupone título alguno para adquirir la propiedad mediante esta figura, sólo demanda posesión en nombre propio, buena fe y transcurso del tiempo, la permanencia de estos elementos bastaba para llevar a cabo la adquisición de la propiedad.

2.3.2 Requisitos de la usucapión.

La doctrina alemana señala como primer requisito la posesión en nombre propio sea mediata o inmediata; la buena fe del poseedor es otra de las variables exigidas para poder usucapir, ésta sólo tiene que existir al adquirir la posesión en nombre propio, no obstante, la mala fe posterior no impide la usucapión sino cuando el adquirente sepa positivamente que no le corresponde la propiedad, ni tampoco si el adquirente deja de saberlo.

⁷⁸ Martín Wolff. Op. Cit. P. 469.

El transcurso del tiempo es otro de los requisitos que la doctrina alemana señala para poder usucapir, el plazo que se requiere es de diez años, en todo este tiempo debe preservarse la posesión en nombre propio, de no ser así, el nuevo poseedor en caso de que haya cambiado la persona que en principio tenía la posesión, no podrá continuar la usucapión empezada por el anterior, por el contrario, tendrá que empezar una nueva usucapión. Sin embargo, la propia doctrina menciona que al momento que el nuevo poseedor empiece la posesión, es menester no sólo ignorar su falta de propiedad, sino que debe de proceder de buena fe.

Según Martín Wolff: *"El tiempo de usucapión del poseedor anterior se abona al nuevo poseedor si éste es sucesor en el derecho de posesión de aquél. No importa que la sucesión sea singular -el poseedor usucapiante vende y entrega la cosa a otro- o universal".*⁷⁹

No siendo el nuevo poseedor sucesor del anterior, no puede abonársele el tiempo de usucapión ya transcurrido durante la posesión del antecesor, y la usucapión habrá de iniciarse de nuevo. Así, por ejemplo, el poseedor de la herencia (no heredero) sólo podrá usucapir después de poseer personalmente la cosa, de buena fe y durante diez años, y no se le imputará el tiempo de posesión del causante de la herencia.

⁷⁹ *Ibíd.* P. 472.

2.3.3 Suspensión de la usucapión.

Martín Wolff señala que esta figura jurídica se suspende: “*en tanto esté en suspenso la prescripción de la pretensión de propiedad*”.⁸⁰ El tiempo que dura la suspensión no es tomado en cuenta para el plazo de usucapión, desaparecida la suspensión continua la usucapión, si aun no había empezado se inicia ésta sin necesidad de existir la buena fe.

2.4 La Usucapión en el Derecho Civil Mexicano.

Cuando Colón descubrió América, los nuevos territorios fueron incorporados a la Corona de Castilla, como consecuencia de esto, se aplicó en las Indias occidentales el derecho castellano y no algún otro de los derechos vigentes en la península. De entre las leyes castellanas, las *Partidas*, que en América no tuvieron oposición, fue uno de los códigos de leyes más importantes, especialmente por lo que al derecho privado se refiere.

Por lo que hace al derecho privado éste no evolucionó tan rápido como el derecho público. Lo anterior, probablemente se debió a la necesidad prioritaria de buscar una organización constitucional y administrativa para la nueva nación.

Por ello, aunque la Constitución de Cádiz de 1812, vigente en gran parte de nuestro territorio, señalara la conveniencia de codificar todo el derecho, por lo que toca al derecho civil la codificación no culminaría sino hasta la segunda mitad del siglo XIX.

⁸⁰ Ibid. P. 473.

Por estas razones las leyes españolas de la materia siguieron aplicándose en tanto no fueron sustituidas por otras nuevas; y de ellas, las *Siete Partidas*, de raigambre romanista, continuaron siendo muy importantes en nuestro territorio.

Así las cosas, no fue sino hasta el 13 de diciembre de 1870 cuando apareció el primer Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California. Dicho ordenamiento incorporó en su esencia jurídica muchos aspectos del derecho español. Según sus redactores tuvieron como fuentes los principios del derecho romano, así como los códigos de Francia, de Cerdeña, de Austria, de Holanda, de Portugal y otros.

Tal vez, debido a las omisiones legislativas que en su momento presentó el Código de 1870, éste fue sustituido muy pronto, de hecho se reemplazó antes de que cumpliera catorce años de vigencia, el 1º de julio de 1884, apareció un nuevo Código, que según nos dice el profesor Rafael de Pina, fue "*una revisión afortunada del anterior*", "*del que se considera como hijo*".

Como se puede ver ambos códigos tienen ascendencia romana, y no sólo porque sus autores se refieran expresamente a los principios del derecho romano, sino porque sus otras fuentes son también herederas del derecho romano.

2.4.1 Cómo es concebida la Usucapión en el Derecho Civil Mexicano.

Según Ernesto Gutiérrez y González *“La usucapión, mal llamada ‘Prescripción adquisitiva’ por el código, es la forma de adquirir un derecho real mediante la posesión de la cosa en que recaen, de una manera pública, pacífica, continua y con la apariencia del título que se dice tener, a nombre propio, y por todo el tiempo que fija la ley”*.⁸¹

Al analizar la usucapión y la prescripción, Gutiérrez y González encuentra dos semejanzas: *“La ley designa, como ya antes dije, con la palabra genérica ‘prescripción’ a estas dos figuras, debido a que tiene de común: 1º El nombre, el cual se les dio desde hace muchos siglos debido a un método defectuoso, -como hacer Salvat (1011)- cuyo origen histórico se encuentra en el Código de Justiniano, en el que se reunieron en una serie de títulos comunes, doctrinas y preceptos que en el derecho antiguo y clásico habían estado siempre separados. 2º El tiempo, pues las dos requieren de su transcurso para operar, fuera de estas semejanzas, tan relativas, no tiene nada en común”*.⁸²

En suma, podemos decir que nuestra legislación comprende tanto la usucapión o posesión adquisitiva por una parte, y la prescripción extintiva por la otra. La adquisitiva corresponde al libro de los Bienes; la extintiva al de las Obligaciones, cuestiones que se explicarán con detalle en los apartados siguientes.

⁸¹ Gutiérrez y González, Ernesto, *“Derecho de las obligaciones”*, Ed. Porrúa, México, 15ª edición, 2003, p. 887.

⁸² Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. P. 889.

Capítulo III. Análisis comparativo entre la prescripción en el Distrito Federal y la Usucapión en el Estado de México.

3.1 Definición de la prescripción.

El término prescripción tiene diversas aplicaciones en función de la materia de que se trate. Como excepción procesal, tiende a destruir una acción por el transcurso del tiempo; ergo, también implica la liberación para dar cumplimiento a una obligación establecida por disposición de la ley o por determinación de las partes, tratándose del vínculo que se establece a través de los convenios o contratos; asimismo, se puede aducir al término como forma de adquisición de la propiedad llamada prescripción positiva, adquisitiva o usucapión.

En la doctrina el término prescripción ha sido empleado como sinónimo de usucapión por algunos pensadores, esto con base a la tradición romanista que han venido siguiendo. El maestro Rojina Villegas⁸³, por ejemplo, denomina a la usucapión, prescripción adquisitiva, y apunta que es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión adquirida en concepto de dueño, en forma pacífica, continua, pública y por el tiempo que determina la ley.

Por su parte, el insigne maestro parisino Marcel Planiol al referirse a esta institución jurídica señala que: *“La prescripción adquisitiva o usucapión es un*

⁸³ Rojina Villegas, Rafael. Op.Cit. P.252.

medio de adquirir la propiedad de una cosa mediante la posesión prolongada por un período de tiempo determinado".⁸⁴

Antonio de Ibarrola afirma: "*La usucapión o prescripción positiva es un medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada por un tiempo determinado*".⁸⁵

Podríamos seguir citando muchas definiciones y conceptos doctrinales sobre la materia, empero, sería prolijo e intrascendente para los fines que se persiguen en el presente trabajo.

Si bien algunos autores emplean como sinónimos los vocablos usucapión y prescripción, en esencia existen diferencias entre una y otra institución. El maestro Ernesto Gutiérrez y González en su obra Derecho de las Obligaciones señala toda una serie de diferencias entre una y otra institución, en tal sentido, señala en primer término que la usucapión se usaba desde el derecho romano, para adquirir derechos reales, por una posesión suficientemente prolongada y cumpliendo ciertos requisitos. La prescripción, en cambio, sirve únicamente para que el deudor se oponga en forma válida, a que se le cobre coactivamente el crédito a su cargo.⁸⁶

En el mismo tenor, sostiene que la usucapión hace perder un derecho real a aquel en contra del cual se usucape. La prescripción en tanto hace perder

⁸⁴ Planiol y Ripert. *Tratado práctico de derecho civil francés*. Traducido al español por el Dr. Eduardo Le Riverand Brusone, Tomo III. Los bienes. Edición cultural, S.A. Habana 1946, pág. 589.

⁸⁵ De Ibarrola, Antonio. Op. Cit. P.111.

⁸⁶ Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. P. 517.

únicamente el derecho a que se cobre coactivamente a su deudor, si éste opone la excepción de prescripción.

Siguiendo con su análisis el autor citado, sostiene que la usucapión extingue un derecho real, mientras que la prescripción no hace que se extinga el derecho de crédito; asimismo, refiere que la usucapión al consumarse trae un aumento en el patrimonio activo del detentador de un derecho real, pero de igual manera, una disminución en el patrimonio del que era titular de ese derecho. La prescripción, por su parte, en el momento de consumarse, no hace aumentar o disminuir los patrimonios del deudor y acreedor.⁸⁷

De igual manera, menciona que la usucapión exige que el poseedor realice actos positivos de aprovechamiento los cuales se derivan de la pasividad del titular del derecho real. La prescripción, en cambio, no requiere actividad alguna del deudor, sólo requiere que transcurra el tiempo y la pasividad del acreedor.

Por último, el autor mencionado apunta que la usucapión cuenta para el cómputo del plazo, el que se posea de buena o mala intención. La prescripción, sin embargo, no considera para nada el que un deudor sea de buena o mala intención, sólo interesa el transcurso del tiempo.

No obstante, haber diferencias entre una y otra institución, la mayoría de los teóricos caen en el error de utilizar el término de prescripción adquisitiva o positiva como sinónimo de usucapión, lo cual puede derivar en confusiones

⁸⁷ Idem. P. 517.

con la prescripción negativa o liberatoria, sobre todo, en aquellos que de manera incipiente se van adentrando en el complejo mundo del derecho.

Como puede observarse, con base hasta lo aquí analizado la doctrina utiliza indistintamente los términos prescripción y usucapión como si en esencia se tratara de lo mismo; sin embargo, lo grave de esto es que esta confusión no sólo queda aquí, sino que, además, ha traspasado al ámbito legislativo, de tal forma, que los *“ilustres legisladores”* han caído en el mismo error que los doctrinarios, al concebir en los mismos términos la usucapión y la prescripción, aun cuando entre una y otra institución guarden naturalezas jurídicas diferentes.

Por lo que respecta al ordenamiento sustantivo civil para el Distrito Federal, éste no regula la usucapión con ese nombre, sino que incurre en la repetición de un error histórico, la denomina prescripción adquisitiva o positiva, así pues, encontramos que éste regula todo lo relativo a la prescripción en su Libro Segundo, Título Séptimo, denominado *“De los Bienes”*, el cual consta de 6 Capítulos que abarcan 46 artículos, del 1135 al 1180.

En el artículo 1135 de tal ordenamiento jurídico se define a la prescripción como: *“un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley”*.

De lo precedente, se puede apreciar que para la ley la prescripción es de dos tipos:

- a) La que sirve para adquirir bienes, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones determinadas por la ley, y
- b) La que sirve para librarse de obligaciones, mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones asentadas en la ley.

A la primera el Código Sustantivo de esta entidad la denomina Prescripción Adquisitiva o Positiva, la cual propiamente hablando es la Usucapión; a la segunda la llama con el nombre de Prescripción Liberatoria o Negativa, la cual viene a constituir la verdadera prescripción.

Por su parte, el artículo 1136 del referido ordenamiento señala: *“La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa”*.

En suma, podemos inferir señalando que la prescripción se aplica en general a toda especie de derechos o de acciones. Por tanto, toda prescripción exige el transcurso de un cierto lapso de tiempo, mismo que varía para las diferentes prescripciones.

3.1.1 Objetos que se pueden prescribir.

Según el artículo 1137 del Código Civil para el Distrito Federal, *“sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley”*.

Del precepto mencionado, se puede apreciar que sólo las cosas que están en el comercio pueden prescribirse; sin embargo, el numeral aludido no especifica de manera expresa cuáles son las excepciones establecidas por la ley, lo cual nos hace pensar que bien pudiera tratarse de las cosas y obligaciones que atañen única y exclusivamente al Estado, en tal sentido, son de interés público y, por lo mismo, no pueden estar en el comercio.

3.1.2 Sujetos que pueden prescribir.

El artículo 1138 del Código Civil para el Distrito Federal señala que: *“pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes”*.

Si bien el precepto referido menciona quiénes son los que pueden prescribir, el mismo resulta confuso o impreciso toda vez de que no señala en forma clara a qué se refiere cuando dice *por cualquier otro título*. No obstante, según el numeral mencionado se requiere para adquirir por prescripción la capacidad de goce o aptitud para ser titular de derechos, aún cuando exista incapacidad de ejercicio.

Hay casos en que a pesar de que una persona tiene capacidad para prescribir, no puede hacerlo, por razón de estar unida por una relación jurídica al dueño de la cosa potencialmente prescribible. Por ejemplo, el artículo 1167 del ordenamiento legal citado en el primer párrafo de este punto, señala que: *“La prescripción no puede comenzar ni correr:*

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

La fracción I determina que la prescripción no aplica entre ascendientes (padres, abuelos, etc.) y descendientes (hijos, nietos, etc.), mientras se encuentre el segundo bajo la patria potestad.

La fracción II encuentra sustento en el hecho de que uno de los objetivos del matrimonio es la ayuda mutua, hipótesis que no tendría lugar si alguno de los cónyuges tratara de quitar los bienes al otro cónyuge, de ser así, esto se prestaría a fraude de acreedores.

La fracción III encuentra su fundamento en que de no existir la prohibición, el tutor o curador podría aprovechar la situación y apoderarse de los bienes que legalmente le han sido confiados.

La fracción IV fortalece lo señalado en el artículo 1144 del citado ordenamiento, ya que la copropiedad prevalece cuando una cosa o un derecho pertenece pro-indiviso a varias personas.

La fracción V hace alusión al caso del embajador, cónsul, agregado cultural, etcétera, los cuales por estar cumpliendo con tareas encomendadas por el Estado, se encuentran fuera del Distrito Federal. La ley no exige que esté fuera de la República Mexicana, sino sólo fuera del Distrito Federal, con la salvedad de que esté prestando un servicio público.

La fracción VI acontece a favor de los militares en servicio activo en tiempo de guerra, que se encuentran en el Distrito Federal o fuera de éste.

En esta última fracción el legislador tuvo una disposición acertada con respecto a los militares, ya que si éstos por defender a los connacionales requieren de permanecer en determinado sitio, además, de arriesgar la vida, no sería prudente ni apropiado distraerlos para que regresaran a defender sus bienes, sería inicuo no asegurarle sus bienes cuando él tiene que cuidar de la seguridad de la Nación.

3.1.3 Renuncia de la prescripción.

Doctrinalmente hablando según el maestro parisino Marcel Planiol, en su obra Derecho Civil, no puede renunciarse anticipadamente a la prescripción, esto toda vez de que se trata de una institución de orden público, por lo mismo, los convenios celebrados entre los particulares no

pueden derogar las reglas de orden público, ya que de permitirse esta situación, según el autor aludido, la renuncia de la prescripción se hubiera convertido en una cláusula de estilo.

Asimismo, el autor citado señala que si bien la ley prohíbe renunciaciones anticipadas, autoriza, por el contrario, la renuncia de la prescripción cumplida. Pero en este caso, según este pensador, sólo hay un interés particular en juego que en este caso es del que resulta beneficiado por la prescripción, quien a su elección puede aprovecharse de ella o renunciarla, al hacerlo no hace más que disponer de su derecho.⁸⁸

Por lo anterior, se puede decir que la renuncia de la prescripción es un acto unilateral, que no requiere ser aceptada por la otra parte. Además, no es solemne ya que puede ser expresa o tácita. La renuncia tácita resulta de hechos que implican la intención de abandonar el derecho adquirido.

Por otra parte, Jorge Mario Magallón Ibarra, en su obra *Instituciones de Derecho Civil*, señala que: *“Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la ganada; pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo; estableciendo que esa renuncia puede ser expresa o tácita, siendo esta última la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido”*.⁸⁹

⁸⁸ Marcel Planiol y Geoges Ripert. Op. Cit. págs. 360-362.

⁸⁹ Magallón Ibarra, Jorge Mario. *“Instituciones de Derecho Civil”*. Editorial Porrúa, S.A., México, 1998, p. 196.

Como se puede apreciar tanto el maestro parisino como el maestro Magallón Ibarra, coinciden en sus apreciaciones respecto a la renuncia de la prescripción, ya que ambos pensadores refieren que sólo se puede renunciar a la prescripción cumplida o ganada, siempre y cuando ésta se haga en forma expresa o tácita por aquél que desea apartarse de este derecho.

Por lo que hace a la legislación para el Distrito Federal, dicho ordenamiento contempla en su precepto 1142 del Código Civil Sustantivo que: “ *La renuncia de la prescripción es expresa o tácita, siendo esta última la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido*”.

Se puede inferir que la renuncia de la prescripción contemplada en el ordenamiento jurídico para el Distrito Federal, encuentra sustento o coincidencia en la doctrina, principalmente, en la francesa la cual tuvo gran influencia en la norma jurídica mexicana.

3.1.4 Prescripción entre copropietarios o coposeedores.

El artículo 1144 del Código Civil para el Distrito Federal dispone: “*Si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus propietarios o coposeedores; pero sí puede prescribir contra un extraño, y en este caso la prescripción abrocha a todos los partícipes*”.

En cuanto a la capacidad pasiva no se requiere ninguna capacidad en especial, no obstante, tal y como ya se mencionó en el artículo 1167 del

citado ordenamiento, entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común no puede prescribirse.

3.1.5 Tiempo necesario para prescribir inmuebles.

El tiempo necesario para prescribir ha variado a través del tiempo en nuestra legislación. El Código Civil de 1870 para el Distrito Federal en su artículo 1194 disponía: *“Todos los bienes inmuebles se prescriben de buena fe en veinte años, y con mala fe en treinta; salvo lo dispuesto en el artículo 1176”*.

El Código Civil de 1884 quien a su vez vino a sustituir al Código de 1870, por su parte, en su artículo 1196 señalaba: *“Las cosas muebles se prescriben en tres años, si la posesión es continua, pacífica y acompañada de justo título y buena fe; o en diez años, independiente de la buena fe y justo título”*.

Asimismo, el numeral 1086 del mismo ordenamiento determinaba: *“Todos los bienes inmuebles se prescriben con buena fe en diez años y con mala fe en veinte, salvo lo dispuesto en el artículo 1070”*.

Por lo que respecta al Código Civil de 1928, quien sin duda, es el que prevalece hasta nuestros días para el Distrito Federal –claro está con sus respectivas reformas- en su artículo 1152 establece: *“Los bienes inmuebles se prescriben:*

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

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

A su vez, el artículo 1154 del citado ordenamiento señala: *"Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia".*

De lo anterior, podemos deducir que la necesidad de que cada vez se fijen tiempos más cortos para la adquisición de bienes por prescripción, tal vez, se deba a que los pueblos evolucionan, se industrializan, desarrollan y expanden en sus relaciones y en sus necesidades, por consiguiente, el tiempo pasa hacer cada vez un factor más importante, en vinculación directa con la producción de satisfactores tales como: la forma de vestir, medios de transporte, habitación, etc., de ahí la importancia que se reduzcan los tiempos para que los actos produzcan sus consecuencias

jurídicas al ritmo de las necesidades de la vida humana, de los cambios continuos y situaciones presentes.

Quizá otra razón para que los tiempos necesarios para prescribir se reduzcan, se deba a que en un tiempo breve, los propietarios se obligan a ser más cuidadosos con sus bienes a fin de que éstos cumplan la función social requerida por los asentamientos humanos.

Como se puede apreciar del análisis en comentario, el Código Civil de 1928 en relación con el de 1884, también reduce los plazos para prescribir, de ahí, que los bienes inmuebles se prescriban en cinco años en lugar de diez, y en diez en vez de veinte, según sean poseídos de buena o mala fe, respectivamente.

Tratándose de bienes muebles, según se establece en el artículo 1153 del Código Sustantivo de 1928, *“se conserva el plazo de tres años a los poseídos de buena fe, reduciéndose el plazo para los poseídos de mala fe a cinco años en lugar de diez”*.

3.1.6 Suspensión de la prescripción.

Según el artículo 1165 del Código Civil para el Distrito Federal, la suspensión de la prescripción: *“consiste en que la ley, para proteger a determinadas personas, impide que empiece a correr o que siga corriendo el plazo legal para la prescripción”*.

Lo anterior, significa que la suspensión adormece el curso de la prescripción y hace que deje de computarse el tiempo mientras subsisten los efectos del hecho que provocó la misma (prescripción), pero el lapso transcurrido permanece vivo, en forma latente, de tal manera, que al desaparecer las causas que originaron la suspensión, continuará computándose el tiempo para la prescripción, sumándose el tiempo anterior al posterior hasta completar el necesario.

En síntesis, se puede inferir diciendo que la suspensión no invalida el tiempo transcurrido, sólo indica que el tiempo que dure la suspensión no cuenta en el tiempo de prescripción, pero una vez que se reanude el tiempo anterior se une válidamente al posterior.

3.1.7 Interrupción de la prescripción.

Según Aguilar Carvajal la interrupción: *“Consiste en la realización de un hecho que trae como consecuencia la pérdida de la posesión sobre la cosa o la reclamación de la misma por el propietario”*.⁹⁰

Para Planiol y Ripert la interrupción puede definirse: *“Como la sobrevenida de un hecho que, destruyendo una de las dos condiciones esenciales de la usucapión (permanencia de la posesión e inacción del propietario), hace difícil todo el tiempo transcurrido”*.⁹¹

⁹⁰ Aguilar Carvajal, Leopoldo. *“Segundo Curso de Derecho Civil”*. Editorial Porrúa, S.A. México, 1975, p. 232.

⁹¹ Planiol y Ripert. Op. Cit págs. 613 y 614.

Por lo que hace al ordenamiento jurídico sustantivo para el Distrito Federal, éste no define la interrupción, no obstante, establece en su numeral 1168 que 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 genero de interpelación judicial notificada al poseedor o deudor en su caso.*
- III. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe*

Como puede apreciarse, la interrupción destruye el tiempo ganado para prescribir.

3.1.8 Efectos de la interrupción.

El artículo 1175 del Código Civil para el Distrito Federal establece: “*El efecto de la interrupción es inutilizar para la usucapión (prescripción le llama el Código), todo el tiempo corrido antes de ella*”. Lo anterior, implica dejar sin derecho alguno a la persona que pretende prescribir a su favor, favoreciendo así, a aquel sujeto que estaba a punto de perder tal derecho.

3.2 Definición de la usucapión.

En el capítulo primero señalamos que la usucapión constituye una de las formas de adquirir la propiedad, asimismo, aludimos algunas definiciones de

este vocablo, entre ellas, la expresada por el maestro Rafael Rojina Villegas quien determina que la usucapión es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión adquirida en concepto de propietario, y en forma pacífica, continua, pública y por el tiempo que fija la ley.

De igual forma, recurrimos a las definiciones dadas por Antonio de Ibarrola, Pietro Bonfante y Eugene Petit, mismos que coinciden en señalar que la *usucapión* es un modo de adquirir la propiedad de una cosa mediante la posesión y durante el tiempo que fije la ley.

Si bien señalamos las definiciones de los autores citados, omitimos incluir aquella que nos es dada por el insigne maestro Marcel Planiol quien a su vez señala: *“La prescripción positiva o usucapión es un medio de adquirir la propiedad de una cosa mediante la posesión prolongada por un periodo de tiempo determinado”*.⁹²

No obstante, lo anterior, podríamos continuar enlistando un mayor número de definiciones dadas por distintos pensadores, pero el objeto de este trabajo no es agotar el estudio en conceptos doctrinales, ya que los mismos serían intrascendentes para los fines que se persiguen. En tal sentido, bástenos con mencionar una más del profesor Ernesto Gutiérrez y González, el cual señala: *“La usucapión es la forma de adquirir Derechos Reales por la posesión de la cosa, en forma pública, pacífica, continua, con la apariencia de título que se dice tener a nombre propio y por el tiempo que fije la ley”*.⁹³

⁹² Planiol y Ripert. *“Tratado practico de derecho civil francés”*. Traducido al español por el Dr. Mario Díaz Cruz en colaboración del Dr. Eduardo Le Riverand Brusone, Tomo III. Los bienes, Edición Cultural, S.A., Habana, 1946. P. 589.

⁹³ Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. P. 789.

Por lo que hace al Código Civil para el Estado de México, éste contempla la usucapión en su Libro Quinto denominado de los Bienes, dentro del Título Cuarto, Capítulo V, más específicamente, en su artículo 5.127 que al respecto señala: *“La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este Código”*.⁹⁴

Como se puede apreciar de las definiciones y coincidencias en torno a la usucapión que señalan los autores mencionados, la usucapión no es más que una forma de adquirir el Derecho real de propiedad y los demás derechos reales, a través de una posesión suficientemente prolongada, y cumpliendo con los demás requisitos que marca la ley.

3.2.1 Requisitos de la posesión para usucapir.

Doctrinalmente hablando, para poder usucapir la cosa objeto de ésta debe cumplirse con dos requisitos:

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

b) Debe estar dentro del comercio; como se recuerda, las cosas extra commercium, no son susceptibles de reducirse a propiedad privada y por lo mismo con relación a ellas no opera la usucapión”.⁹⁵

⁹⁴ Código Civil vigente para el Estado de México.

⁹⁵ Gutiérrez y González, Ernesto. *“El Patrimonio, el pecuniario y el moral o derechos de la personalidad y derecho sucesorio”*. 7ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2002, p. 526.

Si esto que se acaba de mencionar se compara con lo que establece el numeral 5.128 del Código Civil Sustantivo para el Estado de México, observamos que los requisitos que establece dicho ordenamiento jurídico son exactamente los mismos que contempla la doctrina.

En consecuencia, se puede decir que nuestros legisladores mexiquenses para la realización de este cuerpo normativo, se inspiraron no sólo en las enseñanzas aportadas por la doctrina, sino que también, se apoyaron en el ordenamiento jurídico de 1928 para el Distrito Federal, de tal forma, que de la mezcla dada por la teoría y la legislación se obtuvo el ordenamiento jurídico que hoy día rige en la entidad mexiquense, ante este hecho sin precedentes, sólo podemos decir que como siempre nuestros legisladores brillan por su poca capacidad para innovar y crear leyes acordes a la época actual en que estamos viviendo.

3.2.2 Título de la posesión.

Por lo que hace a la posesión de la cosa el artículo 5.129 del ordenamiento arriba citado establece que: *“Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario del bien poseído puede producir la usucapión debiendo estar fundada en justo título”*.

Por lo anterior, bástenos decir que para el caso de que la posesión no esté dentro de los parámetros que establece el precepto mencionado, resultará improcedente reclamar la usucapión, de tal forma, que si la persona persiste en querer reclamar este derecho deberá sujetarse a lo que dispone el

numeral citado, de no ser así, la acción que se intente hacer valer carecerá de toda validez jurídica por no ajustarse a los parámetros que el derecho establece.

3.2.3 Plazo para usucapir inmuebles.

Históricamente se puede argüir que los plazos para usucapir encuentran referencia en el Código Civil de 1928. Si analizamos con detenimiento los artículos 1152 y 1153 del ordenamiento aludido, encontramos que en el primero de ellos dice: "*Los bienes inmuebles se prescriben:*

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

A su vez el artículo 1153 señala: *“Los bienes inmuebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años”*.

Ahora bien, al analizar el artículo 5.130 del Código Civil vigente para el Estado de México, observamos que el mismo establece: *“Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:*

- I. En cinco años, si la posesión es de buena fe o cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;*
- II. En diez años, cuando se posean de mala fe, y*
- III. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones anteriores, si se demuestra que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte 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”*.

Como se puede observar, con esto que acabamos de enunciar corroboramos que nuestros legisladores actuales brillaron por su poca creatividad e iniciativa para innovar, o en el mejor de los casos, perfeccionar aun más con base a nuestra realidad histórica los plazos para poder usucapir, ante esto, no sabemos si aplaudir y alabar su trabajo legislativo o sentirnos avergonzados de su poca capacidad, ya que si miramos con detenimiento lo dispuesto en el artículo 5.130 del Código Sustantivo vigente para la entidad mexiquense y lo contemplado en el numeral 1152 del ordenamiento de 1928, encontramos que el actual

ordenamiento es prácticamente una copia fiel del cuerpo normativo de 1928.

Si bien existen diferencias mínimas entre el cuerpo jurídico de 1928 con el actual que rige en la entidad mexiquense, las mismas son de forma pero no de fondo, es decir, sólo deja de contemplarse la fracción primera que se contiene en el Código Sustantivo de 1928.

3.2.4 Posesión delictiva.

Con relación a este tema, la legislación civil mexiquense deja sin efectos los posibles derechos de aquellos o aquellas personas que en determinado momento pretendieran querer hacer valer en torno a la posesión adquirida mediante delito para alcanzar la usucapión. Lo precedente, tal y como se corrobora con lo establecido en el numeral 5.131 del ordenamiento Adjetivo Civil para la entidad, mismo que establece: *“La posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por usucapión”*.

No obstante, si bien nuestro ordenamiento niega los posibles derechos que a través de la posesión obtenida mediante delito pretendieran hacerse valer, a nuestro incipiente entender consideramos que lo preceptuado en el numeral aludido en el acápite que antecede, en cierta forma, se contrapone a lo dispuesto en el artículo 5.130 del ordenamiento citado, ya que en la fracción segunda de este último precepto, se señala que los

bienes inmuebles se adquieren por usucapión en diez años, cuando se posea de mala fe.

Por lo anterior, permítasenos decir, quizás de manera equivocada, que muchos de los delitos que se encuentran tipificados en la legislación penal, llevan implícita la mala fe, en consecuencia, creemos que entorno a esto existe un problema de ignorancia supina y/o de incongruencia legislativa por parte de nuestros leguleyos legisladores, ya que por un lado, se prohíbe usucapir cuando la posesión está afectada de un delito y, por el otro, se permite usucapir en diez años cuando la posesión sea de mala fe.

3.2.5 Plazos para usucapir muebles.

Los plazos para usucapir que hoy se contemplan en la legislación civil mexiquense, podemos decir que encuentran referencia en el Código Civil de 1928, lo precedente, toda vez de que las anteriores legislaciones determinaban otros. Si revisamos con detenimiento lo sucedido en el año de 1926 cuando se reúnen los miembros de la Comisión Redactora del Código del año primeramente aludido, se pensó que los plazos establecidos en la legislación de 1884 para usucapir resultaban ya muy amplios para la vida moderna que se empezaba a vivir, ante esto se trabajó a efecto de reducir los plazos para usucapir, logrando con ello plazos más cortos que fueran acordes a las necesidades de la época.

Ante tales circunstancias, podemos decir que lo que hoy se contempla en el ordenamiento civil mexiquense, no es más que la herencia legislativa retomada y aplicada por el órgano encargado de hacer leyes en la

entidad. Si revisamos lo que hoy dice el artículo 5.132 del Código Civil mexiquense: *“El plazo para usucapir los muebles es de tres años, si son poseídos de buena fe y de cinco años en caso contrario”*, observamos que lo dispuesto en este precepto no es más que la aplicación, por supuesto, con algunas variantes, de los planteamientos vertidos en el Código de 1928, mismos que ya han sido señalados en el punto denominado plazo para usucapir inmuebles.

Tratando de justificar el carente trabajo legislativo que se ve reflejado en la forma tan simple de adoptarse las leyes de una época a otra, encontramos que esto, tal vez se deba a que los plazos que se fijan en el orden normativo sean porque no se pueden ampliar o restringir a voluntad de los particulares, ya que se trata de una materia de orden público que busca la estabilidad de las relaciones y el orden social.

3.2.6 Entes públicos respecto de la Usucapión.

En torno a este apartado, el artículo 5.134 del Código Sustantivo Civil mexiquense, señala que: *“El Estado, los municipios y las demás entidades de derecho público, se considerarán como particulares para usucapir bienes; pero sus bienes inmuebles propios serán imprescriptibles y no podrán ser objetos de usucapión.”*

El precepto en comento resulta explícito al señalar categóricamente que sólo cuando el Estado y demás entidades de derecho público, actúen en

calidad de particulares podrán usucapir los bienes, pero jamás podrán usucapir cuando se trate de inmuebles pertenecientes al propio Estado.

3.2.7 Renuncia al tiempo transcurrido para usucapir.

El diccionario jurídico de Rafael De Pina Vara dice que “renuncia” significa dimisión o dejación voluntaria de una cosa que se posee, o del derecho de ella. Este concepto gramatical de renuncia se puede llevar al campo del derecho, aplicado desde esta disciplina, la renuncia constituye una forma de extinguir en general todo tipo de derechos patrimoniales.

Doctrinalmente el término renuncia: *“Es el acto jurídico unilateral de dimisión o dejación voluntaria de un derecho de índole patrimonial”*.⁹⁶ De este concepto se desprende la noción de que la renuncia, bien puede referirse, tanto a los derechos reales como a los personales o a cualesquiera otros.

Por su parte, el Código Civil mexiquense en su artículo 5.134 dispone que: *“Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar al tiempo transcurrido a su favor para la usucapión, pero no al derecho de usucapir para lo sucesivo. El abandono del derecho adquirido se tiene como renuncia tácita”*.

Desde el punto de vista de su naturaleza jurídica, puede decirse que en derecho mexicano la renuncia representa un acto unilateral, lo anterior,

⁹⁶ Véase Gutiérrez y González, Ernesto. *Derecho de las Obligaciones*. Op Cit. P. 1148.

toda vez que implica la voluntad de una sola persona, por lo mismo, no precisa de la aceptación de otra persona para funcionar u operar.

Del análisis realizado en las líneas que anteceden, podemos inferir diciendo que la renuncia es un acto unilateral que implica la pérdida de un derecho de índole patrimonial, real, personal o cualquier otro, en tal sentido, sólo pueden llevarlo a cabo aquellas personas que conforme a la ley son plenamente capaces de goce y de ejercicio, en consecuencia, se necesita para ello plena capacidad de goce y de ejercicio para llevar a cabo una renuncia.

3.2.8 Terceros interesados en la usucapión.

El artículo 5.135 Del Código sustantivo de la entidad señala: *“Los terceros interesados en que la usucapión se consume, pueden hacer valer el tiempo transcurrido, objeto de la renuncia”*.

De lo anterior, podemos inferir que cualquier persona que tenga interés jurídico en reclamar la usucapión podrán hacerlo, lo anterior, siempre y cuando observen y cumplan con las disposiciones contenidas en la ley de la materia.

3.2.9 Posesiones para usucapir.

El poseedor de un bien puede usucapir, tomando en cuenta el tiempo que la posee y el de quien la adquirió (Artículo 5.136 del Código Sustantivo mexiquense).

3.2.10 Casos en los que no procede la Usucapión.

El ordenamiento en cita en su numeral 5.137 señala que la usucapión no opera en los siguientes casos:

- I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad;*
- II. Entre cónyuges;*
- III. Contra los incapacitados, mientras no tenga representante legal;*
- IV. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dure la tutela;*
- V. Entre los copropietarios o los coposeedores respecto del bien común;*
- VI. Contra los que se ausenten del Estado por comisiones de servicio público;*
- VII. Contra los militares en servicio activo que se encuentren fuera del Estado, y*
- VIII. Contra bienes inmuebles del Estado y municipios.*

Con relación a este punto tanto el Código Civil para el Distrito Federal como el Código Civil para la entidad mexiquense, coinciden en los supuestos bajo los cuales la usucapión resulta inoperante. Lo precedente, tal vez se deba a que el último de estos dos ordenamientos se haya inspirado para su elaboración en el primero de los mencionados.

3.2.11 Improcedencia de la usucapión en fusión o división de predios.

El artículo 5.138 del ordenamiento en cita señala que: *“Tampoco opera la usucapión cuando como resultado de ésta se pretenda la fusión o división de predios, sin que al efecto se hayan cumplido los requisitos que para estos casos prevé la ley administrativa de la materia y sus reglamentos”*.

Lo expuesto en el párrafo anterior, indica que aquellas personas que intenten hacer valer la usucapión sin antes haber realizado ante la autoridad administrativa los permisos correspondientes de la subdivisión de predios, estarán impedidas legalmente para reclamar un derecho que no ha cumplido con las formalidades debidas.

3.2.12 Interrupción del plazo para usucapir.

Es común observar en la vida diaria, que una vez que un poseedor ha comenzado a computarse para sí el plazo que la legislación determina para que pueda transformar esa posesión y la usucapión en propiedad, dicho plazo se interrumpa ya sea que se deba a causas imputables al propio poseedor, o bien, por causas imputables al propietario de la cosa en contra del cual se usucape.

Ante tales situaciones, la ley prevé una serie de causas por las cuales se interrumpe la posesión y, por ende, la usucapión, en tal sentido, para que la posesión pueda llegar a convertirse a través de la usucapión en propiedad, la misma tiene que contemplar dos situaciones: **a)** Que una cosa se posea por un periodo de tiempo, observando siempre las disposiciones que se

encuentren reguladas en la ley, y **b)** La pasividad ante esa posesión por parte del propietario de la cosa que se usucape.

La falta de alguno de los elementos que se han mencionado en el párrafo que antecede, hace que la usucapión se interrumpa, y el tiempo que el poseedor hubiese ganado para convertirse en propietario sobre la cosa lo habrá perdido, no obstante, si quiere volver a usucapir luego de haber recuperado la posesión tendrá que empezar de cero, es decir, de nueva cuenta tal y como cuando empezó a poseer por primera vez.

El Código Sustantivo mexiquense en su artículo 5.139 dispone: *“El plazo de la usucapión se interrumpe:*

- I. Si el poseedor es privado de la posesión del bien por más de un año;*
- II. Por la interposición de demanda o interpelación hecha al poseedor, con motivo de la posesión;*
- III. Por reconocimiento del poseedor del derecho de la persona contra quien opera la usucapión”.*

3.2.13 Legitimación pasiva en la usucapión.

En este apartado el artículo 5.140 del ordenamiento tantas veces citado dispone: *“La usucapión de los bienes inmuebles se promoverá contra el que aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad”.*

Lo anterior, implica que antes de proceder con el juicio correspondiente para reclamar la usucapión, primero se debe investigar ante el Registro Público de la Propiedad si existe persona alguna que a su nombre se encuentre registrado el bien inmueble que se reclama, ya que de no ser así, el juicio que se intente resultará improcedente por no haberse presentado ante la autoridad judicial correspondiente el certificado de inscripción, mismo en el cual conste el nombre de la persona que aparezca como propietario ante dicha institución.

3.2.14 Sentencia que declara la usucapión.

El numeral 5.141 del ordenamiento aludido indica que: *“La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión se protocolizará ante Notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad”*.

Lo anterior, indica que para inscribir la sentencia que declare procedente la usucapión en el Registro Público de la Propiedad, primero se deberá acudir ante la presencia del notario público a efecto de que éste protocolice la resolución dictada por el juez, no obstante esto, la ley no señala la sanción que pueda imponerse al que desacate lo ordenado en el numeral aludido, y en lugar de acudir primeramente al notario se acuda directamente ante el Registro Público de la Propiedad, dejando con ello, abierta la posibilidad para que los abogados que deseen evadir la disposición que contempla el precepto citado lo hagan en la primer oportunidad.

Capítulo IV. La Usucapión en la legislación civil mexiquense.

4.1 Análisis de la iniciativa de reforma al Código Civil del Estado de México.

La iniciativa de reforma al Código Civil del Estado de México presentada en mayo del año dos mil dos, ante la H. LIV Legislatura del Estado por el entonces gobernador Arturo Montiel Rojas, buscó, entre otras cosas, contar con un Código Civil acorde no sólo a las necesidades actuales, sino también a los requerimientos futuros, de tal manera, que este ordenamiento jurídico pudiera constituirse en un eficiente y eficaz instrumento que regulara los derechos y obligaciones de orden privado.

Para lograr tales propósitos, el Poder Ejecutivo contó con la participación del poder judicial, destacados especialistas en derecho civil y de asociaciones de profesionales de abogados, con la colaboración de todos se logró la elaboración de la iniciativa de reforma, misma que permitió modificar títulos, capítulos y artículos del Código Sustantivo Civil de la materia.

Además, se hizo un cambio de secuencia y de relación para lograr una mejor congruencia y claridad, se creó también el título correspondiente a cada uno de los artículos, y se eliminó las disposiciones objeto de materias reglamentarias y de preceptos de otras ramas del derecho.

Como elemento innovador, en dicha iniciativa se propone el articulado con dos dígitos, el primero indica el libro al que pertenecen y, el segundo, determina el orden progresivo de los artículos de cada libro, de tal forma,

que cuando haya necesidad de adicionar uno de los libros no sea menester recorrer la numeración de los subsiguientes.

Así pues, el Libro Primero intitulado Parte General, se compone de los artículos del 1.1 al 1.17 que se refieren al ámbito territorial y material; inicio de la vigencia de la ley; obligatoriedad de la ley y derechos renunciables; renuncia de derechos privados; nulidad de actos contrarios a la ley; derogación y abrogación de la ley; observancia de la ley; leyes que establecen excepciones; personas sometidas a las leyes del Estado; actos y contratos celebrados fuera del Estado; bienes sujetos al Código Civil; ley aplicada a la forma de los actos jurídicos; límite a los derechos; obligatoriedad judicial de resolver controversias; solución de conflictos a falta de ley; ignorancia de la ley y la equidad.

Si analizamos detenidamente lo dispuesto en este Libro Primero, encontramos que en dicha iniciativa prevalecen las buenas intenciones del Poder Ejecutivo, ya que determina expresamente cual es el ámbito de aplicación territorial del Código, la observancia y obligatoriedad de la ley al momento de entrar en vigencia, la cual no estará supeditada a la voluntad de las partes ni a desuso, costumbre o práctica en contrario, misma que será aplicable a todo habitante del Estado sin importar que éste se encuentre domiciliado en el mismo o, bien, se trate simplemente de un transeúnte, ya sea nacional o extranjero.

De igual forma, dicha iniciativa insiste en los principios de ejecución de los actos y contratos en territorio estatal basados en los ordenamientos que establece el Código, incluye, además, la situación de los bienes muebles e

inmuebles que se encuentren ubicados en el mismo, destacando que la disposición de los mismos deberá llevarse a cabo, de forma tal, que no lesione el interés de la sociedad.

Asimismo, tal iniciativa menciona que los tribunales están obligados a resolver las controversias que se han sometidas a su conocimiento, que el desconocimiento de la norma no exime de su cumplimiento, salvo cuando se trate de personas que por sus condiciones físicas o emocionales requieran de especial protección, en cuyo caso, se les exceptuará de la punición por las transgresiones en que hubiesen incurrido.

Por lo que respecta al Libro Segundo denominado De las Personas, la iniciativa establece en los artículos del 2.1 al 2.22 todo lo relativo a éstas así como del domicilio de las mismas, propone, además, que se integre de cinco títulos denominados: De las Personas Físicas; De los Derechos de la Personalidad; De las Personas Jurídicas Colectivas; Del Nombre de las Personas; y Del Domicilio.

Con relación a este Segundo Libro, la iniciativa contempla la definición expresa de persona física y viabilidad, se enuncian las restricciones a la personalidad jurídica, se acentúan los derechos que se derivan de la misma, otorgándoles a tales derechos el carácter de inalienables, imprescriptibles e irrenunciables, señalando, además, con relación a éstos el honor, el crédito, el prestigio, la vida privada y familiar, el domicilio, la presencia estética y el de la integridad física, entre otros.

En el mismo orden de ideas, la iniciativa propone que es más adecuado referirse a personas jurídicas colectivas y no a personas morales, lo precedente, con base a las privadas y públicas, las cuales deberán regularse por las leyes correspondientes, además, se conceptualiza el nombre de persona física que según el artículo 2.14 del Código Sustantivo mexiquense: *“El nombre de las personas físicas se forma con el sustantivo propio y los apellidos paternos del padre y la madre...”*⁹⁷

De igual manera, la iniciativa propone que tratándose de seudónimo, éste podrá usarse únicamente cuando se trate de casos de uso artístico, literario, científico, deportivo o de otra índole similar, lo anterior, tal y como se corrobora en el numeral 2.15 del ordenamiento mencionado en el párrafo que antecede.

Por último, el Libro Segundo resalta como algo sumamente importante lo relativo al domicilio, el cual según el precepto 2.17 del Código Sustantivo señala: *“El domicilio de una persona física es el lugar donde reside con el propósito de establecerse en él; a falta de éste, el lugar en que tiene el principal asiento de sus negocios; y a falta de uno y otro, el lugar en que se halle”*.⁹⁸ Asimismo, se conceptualiza el domicilio legal tanto de las personas físicas como de las personas jurídicas colectivas.

Por lo que toca al Libro Tercero denominado Del Registro Civil, éste comprende los artículos del 3.1 al 3.4, se compone de dos títulos llamados Disposiciones Generales y De las Actas. En el capitulo de este libro se

⁹⁷ Código Civil del Estado de México, Editorial Sista, México, 2005, p. 25.

⁹⁸ Código Civil del Estado de México. Op. Cit p. 26.

regula lo relativo a las Actas de Nacimiento, las Actas de Reconocimiento de Hijos fuera del Matrimonio, las Actas de Adopción Plena, las Actas de Matrimonio, las Actas de Defunción, las Resoluciones que declaren o modifiquen el Estado Civil y De la Rectificación de las Actas del estado Civil. En lo correspondiente al Registro Civil, la iniciativa conceptualiza a esta institución y dispone en el artículo 3.1 del Código Sustantivo lo siguiente: *“El Registro Civil es la institución de carácter público y de interés social, mediante la cual el Estado, a través del titular y sus oficiales investidos de fe pública, inscribe, registra, autoriza, certifica, da publicidad y solemnidad a los actos y hechos relativos al estado civil de las personas...”*⁹⁹ Además, se elimina la normatividad no sustantiva para llevarla en su momento a los reglamentos propios de esta institución.

Con relación a las actas del registro civil, la iniciativa dispone en el artículo 3.3 del ordenamiento civil tantas veces citado que: *“Las actas del Registro Civil sólo se podrán asentar con las formalidades previstas en el reglamento respectivo. De no observarse las formalidades esenciales serán nulas”*.¹⁰⁰

En el mismo sentido, la iniciativa regula las actas de nacimiento, su contenido y forma, tanto de hijo de matrimonio como fuera de éste, de los expósitos, de reconocimiento de hijos, de adopción plena y de defunción, así como de la inscripción de resoluciones que declaren o modifiquen el estado civil de las personas.

⁹⁹ *Ibíd.*

¹⁰⁰ *Ibíd.*

Por último, la iniciativa en este rubro establece que la rectificación y modificación del acta de estado civil, sólo se dará por resolución judicial, así como los casos en que procede.

El Libro Cuarto denominado Del Derecho Familiar engloba los artículos 4.1 al 4.402, se compone de doce títulos denominados: Del Matrimonio, De los efectos del Matrimonio en relación con los Bienes de los cónyuges, Del Divorcio, Del Parentesco y los Alimentos, De la Paternidad y Filiación, De la Adopción, De la Patria Potestad, De la Tutela y Curatela, De la Emancipación y de la Mayoría de Edad, De los Ausentes, Del Patrimonio de Familia y De la Protección contra la Violencia Familiar.

Las materias que se regulan en el capitulo de este libro son las relativas a los requisitos para contraer matrimonio; derechos y obligaciones que nacen del Matrimonio; efectos del matrimonio en relación con los bienes del cónyuge; sociedad conyugal; separación de bienes; donaciones antenuptiales; donaciones entre cónyuges; matrimonios nulos; parentesco; alimentos; hijos de matrimonio; filiación; reconocimiento de los hijos nacidos fuera de matrimonio; adopción simple; plena e internacional; efectos de la patria potestad respecto de la persona; efectos de la patria potestad con respecto a los bienes; los modos de acabarse y suspenderse la patria potestad.

De igual forma, regula todo lo relativo a la tutela testamentaria; tutela legítima de los menores; tutela legítima de mayores incapaces; tutela legítima de los expósitos o abandonados; tutela dativa; tutela voluntaria; impedimentos para el desempeño de la tutela y de la separación del cargo

de tutor; excusas para el desempeño de la tutela; garantía que deben prestar los tutores; desempeño de la tutela; de las cuentas de la tutela; extinción de la tutela; entrega de los bienes al concluir la tutela; del curador; de la emancipación y mayoría de edad; de los ausentes; de la declaración de ausencia; de los efectos de la declaración de ausencia; de la administración de los bienes del ausente casado bajo el régimen de sociedad conyugal; de la presunción de muerte del ausente; bienes que comprende el patrimonio familiar y denuncia de la violencia familiar.

Los puntos relevantes que contempla esta iniciativa podemos apreciarlos al momento de irlos enlistando. Se elimina el concepto –a nuestro juicio equivoco por no integrar todos los elementos que comprende un contrato– de que el matrimonio es un contrato, se le da una adecuada definición al considerársele como: *“El matrimonio es una institución de carácter público e interés social, por medio de la cual un hombre y una mujer voluntariamente deciden compartir un estado de vida para la búsqueda de su realización personal y la fundación de una familia”*.¹⁰¹ Suprimiendo, además, como fin del matrimonio el de la procreación de los hijos ya que no siempre se tiene este propósito, a veces porque la mujer no es apta para procrear un bebe, y en algunas ocasiones, aun siéndolo no se tiene el interés o la voluntad de engendrar un hijo.

Se determinan las solemnidades de la celebración del matrimonio, se conserva la edad para contraerlo que es de 16 años para el hombre y 14 para la mujer, la falta de alguno de estos requisitos sólo puede ser

¹⁰¹ Código Civil del Estado de México. Op. Cit P. 30.

dispensada por el juez, el que ejerza sobre ellos la patria potestad o, en su caso, por el tutor que los represente.

Por otra parte, se detallan con claridad los impedimentos para contraer matrimonio, se enuncian las obligaciones que derivan del matrimonio como son el guardarse fidelidad, contribuir a los fines del matrimonio, a socorrerse y respetarse (Art. 4.16 del Código Civil del Estado de México).

Asimismo, se establece la obligación entre ambos cónyuges de contribuir económicamente al sostenimiento del hogar y a proporcionar alimentos a sus hijos y velar por la conservación de su patrimonio, así como el vivir en el domicilio conyugal que se establezca y el derecho a desempeñar libremente la actividad que deseen siempre y cuando no dañen la moral de la familia o la estructura de ésta (Art. 4.20 Cc. Estado de México).

Con claridad se prevén los casos de nulidad de matrimonio; se regulan las capitulaciones matrimoniales a efecto de hacerlo más operativo, se establece como regla general que el matrimonio se tendrá por celebrado bajo el régimen de separación de bienes cuando no haya estipulación al respecto.

Se reestructuran las causales de divorcio de tal forma que las mismas sean más acordes a las necesidades y exigencias de la época, al mismo tiempo, se añaden las relativas al permitir ser instrumento de un método de concepción humana, sin el consentimiento de su cónyuge (Art. 4.90 Fracción XVIII Cc. Del Estado de México).

De igual forma, se incorpora el supuesto relativo a la bisexualidad manifestada posterior a los seis meses de celebrado el matrimonio ((Art. 4.90 Fracción IV Cc. Del Estado de México), se suprime, además, la que se indicaba en el artículo 253 fracción XI del Código Civil abrogado.

Se elimina la disposición relacionada con el plazo para contraer nuevo matrimonio en los casos de divorcio voluntario, lo anterior, se hace a fin de posibilitar a las personas divorciadas a contraer nupcias de acuerdo a sus pretensiones, lo precedente, haya justificación debido a que no existe contienda, por lo tanto, no se contempla aplicación de sanción alguna.

En materia de alimentos la iniciativa conserva los principios de equidad y proporcionalidad entre deudor y acreedor alimentario, lo precedente, como consecuencia de los criterios jurisprudenciales establecidos para tal efecto.

Se hace énfasis a la adopción internacional al definirla en los siguientes términos: *“Es la promovida por los ciudadanos de otro país, con residencia habitual fuera del territorio nacional; y tiene por objeto incorporar en una familia, a un menor que no pueda encontrar una familia en su país de origen. Esta adopción se regirá por los tratados internacionales suscritos y ratificados por el Estado Mexicano, tomando en cuenta lo dispuesto por la Ley de Protección de los Derechos de Niñas, Niños, y Adolescentes y, en lo conducente, por las disposiciones de este Código”*.¹⁰²

¹⁰² Código Civil del Estado de México. Op. Cit P. 46.

Se regulan los rubros de guarda y custodia de menores, aplicándose una mejor estructura a las cuestiones relativas a patria potestad, tutela, curatela, adopción simple y plena, declaración de ausencia y presunción de muerte.

Por último, este cuarto libro regula todo lo relativo a los bienes que comprende el patrimonio familiar, así como los efectos que éste produce. Asimismo, prevé las medidas cautelares que deben adoptarse en caso de presentarse violencia familiar, en donde por desgracia, los que casi siempre resultan ser los más afectados, son los menores de edad o incapaces, medida que a nuestro juicio resulta ser una de las más acertadas.

Por lo que respecta al Libro Quinto, solicitamos se nos permita dejar el análisis para el final de este apartado, lo anterior, toda vez que representa el punto medular de nuestro estudio en cuestión, en consecuencia, se abordará después de concluir de analizar los Libros Seis, Siete y Ocho.

Con relación al Libro Sexto denominado De las Sucesiones, éste se integra con los artículos del 6.1 al 6.307, presenta cinco títulos denominados: Disposiciones preliminares; De la sucesión por testamento; De la forma de los testamentos; De la sucesión legítima y Disposiciones comunes a las sucesiones testamentarias y legítimas.

En los capitulados que integran este libro se regulan las materias siguientes: De los testamentos en general; De la capacidad para testar; De la capacidad para heredar; condiciones que pueden ponerse en los testamentos; bienes que se pueden disponer por testamento y de los testamentos inoficiosos; institución del heredero; legados; sustituciones;

inexistencia, nulidad, revocación y caducidad de los testamentos; testamento público abierto; testamento público simplificado; testamento militar, marítimo y hecho en país extranjero.

Además, se norma la sucesión de los descendientes; sucesión del cónyuge; sucesión de los ascendientes; sucesiones de los colaterales; sucesión de los concubinos; sucesión de la beneficencia pública; de las precauciones que deben adoptarse cuando la vida queda en cinta; de la apertura de la sucesión y de la transmisión de la herencia; de la aceptación de la repudiación de la herencia; de los albaceas e interventores; del inventario, avalúo y liquidación de la sucesión; de la partición de herencia; de los efectos de la partición; y de la rescisión y nulidad de las particiones.

Como aportaciones relevantes en este libro, se pueden mencionar que se conceptualiza tanto a la sucesión como a la herencia, lo anterior, debido a que se trata de conceptos e instituciones diferentes; se determina que la distribución de bienes a ciertas clases determinadas como pobres, huérfanos y otras semejantes, se efectuará por medio de instituciones públicas de asistencia social, de asistencia privada y otras cuyo objeto sea semejante.

Se eliminan las disposiciones relativas al testamento hecho por un demente en un intervalo de lucidez, cosa que a nuestro juicio resulta un tanto acertado, ya que en la práctica difícilmente se ve un caso en este sentido.

Resalta el énfasis que se da a la supresión de los testamentos público cerrado, privado y ológrafo, lo anterior, a fin de dar certeza y seguridad

jurídica al acto personalísimo mediante el cual una persona dispone de sus bienes y derechos para después de su muerte.

Derivado de lo anterior, sólo se dejan con validez los testamentos que se otorguen ante la presencia de Notario Público y el especial militar, marítimo y hecho en país extranjero siempre y cuando los actos que se realicen se ajusten al Código Civil de aplicación Federal y disposiciones relativas.

Se establece en el artículo 6.170 del Código Sustantivo Civil de la entidad que: *“Tiene derecho a heredar, la persona con quien el autor de la herencia vivió como si fuera su cónyuge dentro de los tres años que precedieron a su muerte o con quien procreó hijos, siempre que ambos hayan permanecido libres de matrimonio durante el concubinato”*. Lo precedente, es algo que a nuestro parecer resulta atinado ya que se protege a las personas que deciden vivir bajo esta figura jurídica, y que antes de la reforma no se les reconocía tales derechos.

Por lo que respecta a los albaceas se aclara quienes pueden serlo, ya sea que se trate de albaceas universales o especiales, además, se sustituye el término de tutor por el de representante legal que es más amplio.

Por lo que se refiere al Libro Séptimo denominado de las Obligaciones, éste se integra con los artículos del 7.1 al 7.1174, presenta tres partes: De las Obligaciones en General, De los Créditos y sus Acreedores y De las Diversas Especies de Contratos.

Se integra de veintiocho títulos denominados: Fuente de las Obligaciones; De los Contratos en General; De la Declaración Unilateral de la Voluntad; Del Enriquecimiento Illegítimo o sin Causa; De la Gestión de Negocios; De la responsabilidad Subjetiva y Objetiva; De las Diferentes Especies de Obligaciones; De la Transmisión de las Obligaciones; Del Cumplimiento de las Obligaciones; Del Incumplimiento de las Obligaciones; Efectos de las Obligaciones con relación a Terceros; De la extinción de las Obligaciones; De la Concurrencia y Prelación de los Créditos; De los Contratos Preparatorios; De la compraventa; De la Permuta; De las Donaciones; Del Mutuo; Del Arrendamiento; Del Comodato; Del Depósito y del Secuestro; Del Mandato; Del Contrato de Prestación de Servicios; De las Asociaciones, De las Sociedades y de la Aparcería rural; De los Contratos Aleatorios; De la Fianza; De la Prenda; De la Hipoteca; De las Transacciones y, Del Contrato de Arbitraje.

En su capitulo se regulan las materias siguientes: fuentes de las obligaciones; hechos y actos jurídicos; inexistencia y nulidad de los actos jurídicos; contratos; capacidad de los contratantes; representación; consentimiento; vicios del consentimiento; objeto, motivo o fin de los contratos; forma de los contratos; cláusulas que pueden contener los contratos; interpretación de los contratos; ofertas al público; estipulación a favor de terceros; obligaciones que nacen de los hechos ilícitos y del riesgo creado; reparación del daño y perjuicios; personas obligadas a la reparación del daño y perjuicios; obligaciones condicionales; obligaciones a plazo; obligaciones facultativas, conjuntivas y alternativas; obligaciones mancomunadas, solidarias, divisibles e indivisibles.

Se regulan, además, las obligaciones de dar; obligaciones de hacer y de no hacer; cesión de derechos; cesión de deudas; subrogación; pago; ofrecimiento de pago y consignación; consecuencias del incumplimiento de las obligaciones; saneamiento por evicción; saneamiento por vicios ocultos; actos celebrados en fraude de acreedores; simulación de actos jurídicos; compensación; confusión de derechos; remisión de la deuda; novación; prescripción extintiva; créditos hipotecarios; pignoratícios y de algunos otros privilegios; acreedores preferentes; acreedores de primera, segunda, tercera y cuarta clase.

También se norma la promesa; la compraventa; personas que pueden vender y comprar; obligaciones del vendedor; entrega del bien vendido; obligaciones del comprador; modalidades de la compraventa; forma del contrato de compraventa; ventas judiciales; permuta; donaciones en general; personas que pueden recibir donaciones; revocación y reducción de las donaciones; mutuo simple; mutuo con interés; obligaciones del arrendador; obligaciones del arrendatario; arrendamiento de bienes urbanos destinados a casa habitación; arrendamiento de fincas rústicas.

Asimismo, se regula el arrendamiento de bienes muebles; subarriendo; terminación del contrato de arrendamiento; depósito y secuestro; obligaciones del mandatario con respecto al mandante; obligaciones del mandante con relación al mandatario; obligaciones y derechos del mandante y del mandatario con relación a terceros; mandato judicial; modos de terminar el mandato; y, prestación de servicios profesionales.

En el mismo sentido, se regula el contrato de obra a precio alzado; contrato de transporte; contrato de hospedaje; asociaciones; sociedades; socios; asambleas; administración de la sociedad; disolución de la sociedad; liquidación de la sociedad; aparcería rural; juego y apuesta; renta vitalicia; fianza en general; efectos de la fianza entre el fiador y el acreedor; efectos de la fianza entre el fiador y el deudor; efectos de la fianza entre los cofiadores; extinción de la fianza; fianza legal o judicial; prenda; prenda sobre créditos; derechos y obligaciones del acreedor y deudor prendario; venta del bien pignorado; extinción de la prenda; hipoteca en general; hipoteca voluntaria; hipoteca necesaria; extinción de la hipoteca; transacciones; y contrato de arbitraje.

De lo precedente, se puede inferir que dentro de los aspectos relevantes aportados por la iniciativa, está el que se conceptualiza la obligación y se establecen sus clases, de igual manera, se sistematiza la inexistencia y la nulidad de los actos jurídicos, de tal forma, que al referirse a tales actos se hace de una manera más clara y técnica.

Por otro lado, se incluyen como vicios del consentimiento la lesión y la mala fe, se mantiene conforme al texto vigente, lo relativo a la modalidad de las obligaciones con modificaciones tendientes a una interpretación adecuada para su mejor entendimiento y aplicación. Se reestructura el daño moral, a grado tal, que su exigencia resultará procedente únicamente en aquellos casos que así lo prevea la ley, diferenciándolo en todo momento del daño material.

En otro orden, se suprime del Código Civil la indemnización por riesgo de trabajo, lo anterior, por considerar que tal prestación es de naturaleza laboral; en el mismo sentido, se procede hacer lo mismo con los documentos al portador y nominativos, ya que dichos documentos encuentran su regulación en la legislación mercantil.

En el mismo tenor, la iniciativa establece las bases para determinar el importe de la indemnización que corresponda por responsabilidad objetiva, lo precedente, a fin de no hacer remisión a la Ley Federal del Trabajo, destacándose lo referente a la obligación de pago de los gastos médicos, hospitalarios, de medicamentos, de rehabilitación y las prótesis.

En lo que respecta a los contratos se establece el concepto de promesa; se menciona, además, que los contratos deben celebrarse por escrito, esto a fin de cumplir con las formalidades que la ley exige, lo anterior, salvo en los casos que se contemplen excepciones, sobre todo, en tratándose de contratos consensuales.

Por lo que hace a los contratos de arrendamiento, la iniciativa establece plazos máximos y mínimos cuando por alguna razón se omita la duración de éstos, en tal sentido, y a efecto de proporcionar seguridad y publicidad, dicha iniciativa determina que aquellos que se celebren en representación de incapaces y menores de edad, deberán asignarse mediante escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Por lo que al mandato se refiere, la iniciativa dispone en el artículo 7.768 del Código Sustantivo Civil que en caso de no contemplarse el plazo por el cual

se confiere el mandato, éste se presumirá que ha sido otorgado por tres años.

Se reestructura la normatividad en lo que se refiere a los contratos de juego y apuesta, renta vitalicia y compra de esperanza. Respecto a las sociedades y asociaciones civiles, la iniciativa propone en el artículo 7.886 del ordenamiento antes citado que: *“El contrato por el que se constituya o se modifique una asociación debe constar en escritura pública y debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad”*.

La inserción del título relativo al contrato de arbitraje constituye otro de los aspectos relevantes de la iniciativa, tal es así, que el contrato en cuestión se encuentra regulado también en el Código de Procedimientos Civiles como juicio especial.

El Libro Octavo denominado Del Registro Público de la Propiedad, se integra por los artículos 8.1 al 8.67, incluye cinco títulos denominados: *“ Disposiciones Generales; Disposiciones Comunes; Del Registro de la Propiedad Inmueble; Del Registro de Operaciones sobre Muebles; y Del Registro de Personas Jurídicas Colectivas”*.

En el capitulo de este libro se regulan las materias siguientes: *“documentos registrales; prelación; calificación registral; rectificación de asientos; registro de la propiedad inmueble; títulos inscribibles y de los anotables; efectos de las anotaciones; e inmatriculación”*.

Entre los aspectos más relevantes que la iniciativa contempla en este libro, encontramos la orientación que se le da al Registro Público de la Propiedad, al señalarse en el numeral 8.1 del Código Sustantivo Civil que mediante esta institución se da publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos contra terceros.

En el mismo tenor, la iniciativa establece que las inscripciones que se hagan en el Registro Público de la Propiedad tendrán el carácter de declarativas y no constitutivas, de tal guisa, que los derechos que se generen provendrán del acto jurídico más no de su inscripción.

Habiendo estudiado ya los libros que han sido enunciados en líneas precedentes, procedemos ahora sí a centrar nuestra atención en el análisis del Libro Quinto del Código Civil mexiquense ya que éste constituye la parte medular objeto del presente trabajo, en tal sentido, y sin mayor preámbulo abordamos el examen de la obra en cuestión.

El libro referido comprende los artículos 5.1 al 5.289 y se compone de ocho títulos denominados: *“De las disposiciones generales; De la clasificación de los bienes; De la posesión; De la Propiedad y los medios de adquirirla; De la copropiedad; De las servidumbres; Del usufructo; y del uso y de la habitación”*.

En el capitulo de este libro se regulan las materias siguientes: *“Bienes inmuebles; bienes muebles; bienes considerados según las personas a quienes pertenecen; bienes mostrencos; bienes vacantes; disposiciones generales; frutos de los bienes; la ocupación; derecho de accesión; la*

usucapión; la propiedad en condominio; las servidumbres legales; la servidumbre legal de desagüe; la servidumbre legal de acueducto; la servidumbre legal de paso; las servidumbres voluntarias; forma de adquirir las servidumbres voluntarias; los derechos y obligaciones de los propietarios de los predios entre los que está constituida alguna servidumbre voluntaria; extinción de las servidumbres; usufructo en general; los derechos del usufructuario; las obligaciones del usufructuario; y la extinción del usufructo”.

Dentro de los aspectos relevantes que la iniciativa formula en este libro, podemos decir que se encuentra el hecho de establecer el término de bienes en lugar de cosas, lo precedente, por ser aquél el más acorde y usual a la técnica jurídica.

Además, la iniciativa en el artículo 5.18 del Código Sustantivo Civil precisa que: *“La enajenación de los bienes propios del poder público, se hará conforme a las leyes especiales y a falta de ellas, conforme a las disposiciones para la propiedad privada”.* Entendiéndose como leyes especiales la Ley de Bienes del Estado de México y Municipios.

Por otra parte, la iniciativa deroga las disposiciones relativas al contenido administrativo, asimismo, hace el señalamiento de cumplir la normatividad que se vincula con bienes inmuebles, sobre todo, en lo que se refiere a planes de desarrollo urbano, usos de suelo y autorizaciones, que deban obtenerse independientemente de la observancia de las disposiciones civiles.

Si bien es cierto, que dicha iniciativa realiza aportaciones significativas al Libro Quinto, las mismas no son suficientes para justificar, sobre todo, aquellas que se realizaron a la usucapión, en particular, aquella que ordena que la sentencia que declara procedente la usucapión debe protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, lo anterior, debido a que tal iniciativa no da un razonamiento lógico jurídico para determinar que dichas sentencias deban protocolizarse e inscribirse ante las instituciones aludidas.

Por lo precedente, estimamos injustificada la presunción legal creada en el numeral 5.141 del Código Sustantivo Civil mexiquense, lo anterior, toda vez de que en la iniciativa de reforma no se observa un argumento válido que explique la razón o motivo por la cual se propone esta disposición, por otra parte, nuestros legisladores locales tampoco hacen una apreciación lógica de tal precepto, lo cual nos hace pensar que tal medida pudiera corresponder más a una cuestión política que jurídica, misma que busca obtener un beneficio económico generado a través del impuesto correspondiente a favor del Estado.

4.2 Análisis del artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México.

Antes de abordar el estudio del precepto aludido, juzgamos conveniente hablar en primer término de las reformas que ha tenido el Código Sustantivo Civil de la entidad mexiquense, lo precedente, toda vez de que a nuestro juicio, no sería factible ni correcto iniciar un análisis del precepto referido sin

antes conocer *grosso modo* los antecedentes estructurales del ordenamiento jurídico que en la actualidad contempla esta nueva disposición.

Hecho la aclaración anterior, se procede a indicar que el Código Civil del Estado de México, fue publicado por vez primera en el periódico Oficial "Gaceta del gobierno" el día 29 de diciembre de 1956, entrando en vigor el día 3 de enero de 1957.

Mediante este hecho sin precedentes la entidad mexiquense pudo contar con un Código Civil que le sirviera de instrumento para regular los derechos y obligaciones de orden privado concernientes a las personas, a sus bienes y a sus relaciones, logrando con ello, un estado de derecho acorde a las circunstancias y necesidades de la época.

Desde su creación al día de hoy dicho ordenamiento jurídico ha sido reformado, adicionado y derogado en sus disposiciones por el órgano legislativo del Estado en trece ocasiones a través de los decretos legislativos correspondientes. Tales reformas se iniciaron con la sola finalidad de ir ajustando y adaptando el estado de derecho a las circunstancias y realidades de cada época.

Así pues, la primera modificación se llevo a cabo por decreto número 22, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 31 de diciembre de 1963, y la última, por decreto número 33, publicado el día 19 de agosto de 1994.

Cabe reconocer que si bien en algunos aspectos el Código Civil estuvo a la altura de las expectativas que se esperaban por parte de los legisladores en el momento de su creación, en algunos otros, tal ordenamiento se vio limitado tanto en la parte sustantiva como en lo procedimental.

Ante tales señalamientos, suplicamos se nos dispense por el sólo echo de no señalar en forma expresa los aciertos y desaciertos de dicho ordenamiento, pero no es nuestra intención analizar en este estudio lo que hemos mencionado en el párrafo que antecede, bástenos decir que pese a todo el Código Civil del Estado de México al día de hoy ha estado vigente 45 años.

Ya habiendo analizado a grandes rasgos los cambios que ha tenido el ordenamiento jurídico que contiene el artículo 5.141, luego entonces, resulta factible proceder al análisis de tal precepto. En primer lugar, cabe preguntarse ¿A qué interés político responde el hecho de que la sentencia de usucapión que declare el juez deba protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad? ¿La sentencia de *USUCAPIÓN* dictada por el juez tendrá como finalidad dar certidumbre jurídica al tenerse que protocolizar ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad? ¿La sentencia de *USUCAPIÓN* que dicte el Juez y la cual deberá ser protocolizada ante Notario Público tendrá como finalidad producir efectos jurídicos frente a terceros? ¿La sentencia de *USUCAPIÓN* dictada por el Juez tendrá por objeto lograr una tributación para el Estado? ¿Con la reforma al artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México, la *USUCAPIÓN* así conocida en la entidad mexiquense, ha alcanzado su formalización y/o certeza jurídica?

Podríamos continuar enlistando un mayor número de interrogantes, pero, tal vez, ninguna de ellas nos daría la respuesta que estamos buscando para explicar el ordenamiento jurídico 5.141 del Código Sustantivo vigente para el Estado de México, con ello no pretendemos decir que las respuestas que pudiéramos encontrar carecieran de toda validez jurídica, pero simplemente no concebimos la idea de aceptar propuestas legislativas que alteran la naturaleza jurídica de una institución que en su momento nació bajo otros ordenamientos.

Si observamos detenidamente el estudio que se ha realizado en el presente trabajo, encontramos que la *USUCAPIÓN* desde el derecho romano para poder reclamarla bastaba la sola posesión del bien para adquirir la titularidad de ese derecho, luego entonces, alterar su naturaleza jurídica es atentar contra la esencia misma de tal institución, en tal virtud, se cree, quizás en forma equivocada, que la reforma que el Poder Ejecutivo realiza entorno a la usucapión atiende a intereses políticos y no a los principios del derecho, ya que éstos en todo momento buscan dar certeza jurídica protegiendo siempre el interés individual, pero sobre todo, el interés colectivo.

En este sentido, podemos decir que si bien se buscó dar certeza jurídica con la disposición contenida en el numeral objeto del presente estudio, la misma en la forma resulta ser onerosa para el particular que busca obtener la propiedad del bien inmueble que reclama ante la autoridad judicial, lo anterior, toda vez de que, además, de los gastos que realiza al iniciar el juicio correspondiente para que se le declare propietario del bien inmueble que reclama, también tiene que erogar un recurso extra al tener

que protocolizar la sentencia ante el notario público e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad.

4.3 Razón de ser de la reforma al artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México.

Antes de explicar la posible razón de ser del numeral mencionado en el epígrafe del apartado que nos ocupa, consideramos menester señalar que en la antigüedad la propiedad según los distintos regímenes de la época adquirió distintos matices, pero en ninguno de ellos se requirió de las formalidades que hoy exige el precepto aludido, por ejemplo, en las sociedades primitivas solían compartir ciertos derechos de propiedad, como el derecho a cazar o pescar en un determinado lugar. Aunque existía cierta propiedad personal, como las armas o los utensilios de cocina, parece que la propiedad real era común.

La tierra no empezó a considerarse como propiedad privada hasta después de la edad media. Bajo el sistema feudal, la tierra podía ocuparse pero no se tenía la propiedad. Esta ocupación implicaba muchas obligaciones. En el sentido moderno de propiedad, tan sólo los monarcas y la iglesia poseían la tierra. El aumento de la clase comerciante a fines de la época feudal, fue afectando paulatinamente a la importancia relativa de la propiedad real y personal.

Históricamente, la propiedad personal no tenía importancia en comparación con la de la tierra. Por ello, casi no existía una regulación sobre la propiedad, transmisión y herencia de las propiedades personales. La creciente clase media que acumulaba riqueza podía transmitirla fácilmente mediante un testamento.

Con la Revolución Industrial, el consiguiente abandono de la agricultura y la aparición de acciones y bonos rentables, la propiedad personal alcanzó la misma importancia que la propiedad real. La tierra se convirtió en un bien que podía comprarse y venderse, como cualquier otro bien.

No obstante, lo anterior, los antecedentes de una de las formas de adquirir la propiedad datan del Derecho Romano, a través de la figura denominada *USUCAPIÓN*, la cual representaba el medio de adquirir esta figura jurídica o ciertos derechos reales mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un gravamen, en forma pacífica, continua, pública, cierta y por el término que fije la ley. Sin embargo, esta institución no operaba inmediatamente como las otras formas, sino que resultaba a la larga y mediante ciertas condiciones, que por cierto, no se asemejaban a las que hoy exige la legislación moderna de la entidad mexiquense.

Por lo anterior, se puede determinar que si se observa detenidamente la evolución histórica de la Usucapión desde el Derecho Romano, se podrá concluir que ésta en esencia ha sufrido modificaciones por parte del Congreso local mexiquense. En este sentido, si ha habido cambios o alteraciones en la naturaleza de la Usucapión, luego entonces, resulta

menester revisar a qué factores se debieron estos cambios, es decir, a qué coyuntura es imputable.

Por lo precedente, surgen las interrogantes: ¿cuál es la razón de ser de la reforma al artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México?, ¿Es factible hablar de que la sentencia de Usucapión dictada por el Juez debe ser protocolizada por el Notario Público?

Si analizamos con detenimiento el Código Sustantivo de la localidad, encontramos que en sus orígenes y evolución de la Legislación Civil mexiquense no era contemplada la nueva modalidad que hoy exige tal numeral, bastaba con que el Juez dictará sentencia para determinar que una persona era propietaria del bien que había usucapido y con ello inscribirla en el Registro Público de la Propiedad a efecto de darle publicidad; es decir, de que causara efectos frente a terceros.

Ahora bien, la iniciativa de reforma en ninguno de sus apartados manifiesta de manera expresa el motivo o razón por el cual se crea la disposición contemplada en el artículo referido, misma que a la letra dice: *“La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante Notario Público y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad”*.

Además, de lo anterior, la iniciativa tampoco señala, aunque sea de manera implícita, la finalidad que se busca al ordenar en dicho precepto las formalidades que en el mismo se contienen, sólo menciona que la intención de tal iniciativa de reforma: *“es contar con un Código Civil*

*acorde no sólo a los requerimientos actuales, sino también a los futuros, para que se constituya en un eficiente y eficaz instrumento que regule los derechos y obligaciones de orden privado concernientes a las personas, a sus bienes y a sus relaciones".*¹⁰³

Ante tales circunstancias, y ante la ausencia de un argumento lógico jurídico que sustente en forma fehaciente la razón o motivo por el cual se establece dicho numeral contenido en el Código Sustantivo Civil mexiquense, sólo resta decir que la certeza jurídica que bien pudieron haber argumentado en su momento los artífices de dicha iniciativa, sin que se hubiese manifestado en forma expresa, no es la principal razón por la cual se crea la disposición contenida en el numeral 5.141 del Código aludido, más bien, es el hecho por parte del gobierno del Estado de crear o generar un ingreso para el erario público a través de los impuestos correspondientes que el notario tenga que cobrar al protocolizar la sentencia de usucapión.

Lo precedente, encuentra justificación ya que al momento que el particular que reclama la usucapión se presente ante el Notario Público a hacer valer la disposición establecida en el precepto tantas veces citado, deberá pagar el impuesto correspondiente por dicho trámite, aunado, además, al pago de los derechos que tendrá que erogar ante el Registro Público de la Propiedad para poder inscribir la sentencia que declare procedente la acción de usucapión.

¹⁰³ Iniciativa de reforma al Código Civil del Estado de México, mayo de 2002, p. 6.

Vistas así las cosas, el Estado a través de sus instituciones genera los recursos que le son indispensables para llevar a cabo las acciones sociales que le corresponden, no obstante, si bien la generación de recursos es un derecho propio de todo gobierno, en el caso que nos ocupa, tal medida aplicada en forma maliciosa en el numeral aludido no se justifica; en primer lugar, porque implica mayores gastos al promovente de la usucapión; y en segundo lugar, porque genera mayores tramites que por lo general son un tanto engorrosos y onerosos para quien los lleva a cabo.

Ante todo esto, podemos inferir que si bien es cierto que en forma implícita se pretende justificar que la disposición contenida en el numeral objeto de estudio, es el otorgar certeza jurídica al actor que reclama la usucapión, la misma parece no justificarse ya que resulta un tanto irónico pretender que una autoridad administrativa vigile y de continuidad a las actuaciones de una autoridad judicial, la cual se supone fue investida de facultades por parte del Estado para dar certeza jurídica de una acción que se reclama.

Por todo esto, resulta menester que nuestras autoridades legislativas revisen los principios doctrinarios y naturaleza jurídica de la usucapión, lo anterior, a fin de analizar cuáles siguen vigentes y cuáles son letra muerta, con esto se podrá inquirir si la reforma al mencionado numeral coadyuvará en efecto a consolidar esta figura jurídica o, por el contrario, sólo servirá para hacer más engorroso el trámite que la Ley Sustantiva mexicana ha determinado.

Ya es tiempo que nuestros legisladores desquiten decorosamente los emolumentos que reciben por desempeñar tan honroso cargo, y que no

sólo se limiten a levantar la mano en forma irresponsable e inconsciente para aprobar reformas y crear nuevas leyes sin que analicen cuidadosamente los puntos a tratar, de no ser así, seguiremos cayendo en los yerros que durante años hemos venido arrastrando, y que lejos de avanzar en la vida jurídica obtenemos un retroceso.

4.4 *La intervención del Notario Público ante la sentencia de usucapión que dicta el Juez.*

Hasta antes de la reforma de mayo de 2002, la intervención del Notario Público en la sentencia de usucapión que dictaba el Juez resultaba nula; es decir, dicha autoridad carecía de toda participación toda vez que el ordenamiento abrogado únicamente refería que la sentencia que declaraba procedente la acción de usucapión debía inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad, lo anterior, a fin de que la misma le sirviera de título de propiedad a la persona que hacía valer tal derecho.

No obstante, lo anterior, con la reforma al Código Civil vigente para la entidad mexiquense se establece en el precepto 5.141 que toda sentencia de usucapión debe protocolizarse ante Notario e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. Empero, si bien es cierto que en dicho numeral se establecen tales disposiciones, las mismas carecen de todo sustento jurídico, si revisamos minuciosamente la Ley del Notariado para el Estado de México y el Reglamento de la Ley del Notariado de la entidad encontramos que en ninguno de tales ordenamientos existe en forma

expresa una disposición que faculte al Notario dar certeza jurídica de los actos concretos de usucapión que dicte un Juez.

El primero de los ordenamientos mencionados nos habla únicamente de la parte relativa al desempeño que deben tener los notarios en su ejercicio, que la función de estas autoridades podrá ejercerla en todo el territorio estatal, sustrayendo así la referencia de demarcación jurisdiccional de su actuación, que actualmente se rige de acuerdo a los distritos judiciales establecidos para las funciones del Tribunal Superior de Justicia del Estado.

Además de retomar y conservar diversas disposiciones que rigen a la institución del notariado, la ley define de manera precisa el objeto de la misma, señalando que ésta es de orden público y de interés social. El texto también señala con claridad el catalogo de autoridades que para la aplicación de esta ley resultan competentes, definiendo el ámbito de atribuciones y funciones que a cada una de ellas les corresponde, lo que se traduce, en términos del principio de legalidad, en una mayor certeza jurídica para los usuarios y destinatarios del ordenamiento.

Por otra parte, dicho ordenamiento señala el procedimiento que debe observarse en el nombramiento de Notario, la obligación que tales autoridades tienen para separarse temporalmente de la función notarial cuando deseen participar como candidatos en procesos electorales.

Otra de los aspectos importantes que contiene la ley aludida, se refiere a la incorporación de la referencia y definición del Protocolo del Patrimonio

Inmueble Federal, para ser acordes con las disposiciones legales federales que lo establecen.

Se señala, además, la obligación para que los actos, convenios y contratos sobre propiedad, posesión o cualquier otro derecho que se realice respecto de inmuebles ubicados en territorio estatal, se protocolicen ante Notarios del Estado. Precisándose igual disposición respecto a las licencias y autorizaciones que en materia de desarrollo urbano y vivienda expidan las autoridades estatales y municipales en términos del Código Administrativo del Estado de México.

Se define correctamente el marco de actuación de los Notarios para conocer de procedimientos no contenciosos, los que a elección y acuerdo de los solicitantes, serán tramitados en términos de las disposiciones que para tal efecto determinan los Códigos Administrativo, Civil y de Procedimientos Civiles del Estado de México.

En el Título correspondiente a los procedimientos no contenciosos, se establecen las reglas generales para el Arbitraje y Mediación Notarial, en cuyo trámite deberán observarse las formalidades y restricciones que determina el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, facultándose al Colegio de Notarios para coordinar a los Notarios que desempeñarán la función de árbitros o mediadores, en términos de las disposiciones reglamentarias.

En síntesis, se redefine el trámite de la supervisión notarial, recogiendo para tal efecto, los lineamientos y principios legales que determina el

Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, en materia de visitas de verificación e inspección.

Por lo que hace al Reglamento de la Ley del Notariado del Estado de México, encontramos que algunas disposiciones adjetivas contenidas en la Ley han sido remitidas por su propia naturaleza al Reglamento de este ordenamiento, buscando con ello simplificar y sistematizar, conforme a una adecuada técnica jurídica y legislativa, la aplicación de las disposiciones que regulan a la institución del notariado.

Habiéndose analizado ambos ordenamientos encargados de la función notarial, nos percatamos que no existe disposición alguna que de manera clara, concreta y precisa señale la intervención del Notario Público en la protocolización de sentencias de usucapión que dicte el Juez, en este sentido, podemos decir que existe una omisión legislativa al no haber contemplado un precepto expreso en estas leyes que faculte a dicha autoridad a intervenir en los asuntos de tal naturaleza.

No obstante, lo anterior, la explicación o justificación que pudiera darse al numeral objeto del presente estudio es que nuestros legisladores tal vez buscaron a través de la intervención del Notario dar certeza jurídica a los actos que se producen en las relaciones cotidianas entre las personas.

Lo precedente, debido posiblemente a tres cuestiones fundamentales; la primera, responde al hecho de que hasta antes de la reforma muchas veces los abogados que obtenían la sentencia de usucapión dictada por el juez competente, se limitaban a solicitar copias certificadas de la misma

así como del auto que la declaraba ejecutoriada y se las entregaban al promovente de la acción, comentándoles que eso era todo y que ya no había nada más por hacer; sin embargo, se olvidaban que debían inscribir dicha sentencia en el Registro Público de la Propiedad para producir efectos frente a terceros, comprometiendo así la seguridad jurídica del actor que con la sentencia había obtenido al ser declarado propietario del bien inmueble que se estaba usucapiendo.

En segundo lugar, dicho numeral tal vez haya fundamento en el hecho de que muchas personas creen o piensan que la escritura hecha ante Notario es el único título de propiedad y, que por consiguiente, es el único que tiene validez, ante esto, es posible decir que nuestros legisladores pensando en esta situación que preocupaba a los particulares, hayan decidido que para mayor tranquilidad de éstos las sentencias de usucapión dictadas por la autoridad judicial debían protocolizarse ante Notario, coadyuvando con ello a dar mayor certeza jurídica a los promoventes de las acciones intentadas por esta vía.

En tercer lugar, es posible decir que dicho precepto contenido en el Código Sustantivo Civil de la entidad, tal vez haya sido creado con el propósito de evitar que los abogados evadieran el pago de los impuestos correspondientes, principalmente, el impuesto sobre la renta y, en algunos casos, el impuesto al valor agregado, lo precedente, debido a que muchas veces los jurisconsultos al obtener la sentencia de usucapión la inscribían inmediatamente ante el Registro Público de la Propiedad.

Ante todos estos vicios creados por los particulares, principalmente, las barras de abogados, el ejecutivo estatal, distinguidos letrados del derecho y demás organizaciones convienen conjuntamente con nuestros legisladores locales dar certeza jurídica de todos estos actos a través de una autoridad, proponiendo que en el caso concreto fuera el Notario el encargado de vigilar los yerros en que se había incurrido hasta antes de la reforma.

Ante tales circunstancias, bástenos decir que viendo las cosas por el lado que lo hemos expuesto resulta justificable la intervención del Notario Público en la protocolización de las sentencias de usucapión que pronuncie la autoridad judicial, ya que de no ser así, según nuestro criterio, se pondría en entredicho la función jurisdiccional debido a que resultaría totalmente ilógico e incongruente jurídicamente hablando, que una autoridad administrativa validara los actos ejecutados de la primera autoridad mencionada.

4.5 El objeto o finalidad de inscribir la usucapión ante el Registro Público de la Propiedad.

Desde que el Estado incorporó a la vida institucional organismos para responder a los requerimientos de la sociedad, se buscó contar, entre otras cosas, con instituciones que pudieran coadyuvar a fortalecer el régimen de derecho. El Registro Público de la Propiedad no fue la excepción ni producto de la casualidad, su creación respondió al reclamo continuo de la inseguridad de la cual eran objeto las personas que poseían ciertas

propiedades, mismas que continuamente se veían amenazadas por terceras personas que pretendían sacar provecho al saber que no existía una institución que garantizara el derecho de propiedad.

Ante tales circunstancias, se crea el Registro Público de la Propiedad para dar certeza y seguridad jurídica a los actos relacionados con la propiedad inmueble, que por disposición de la ley deben producir efectos contra terceros y así fortalecer el régimen de derecho a través de las anotaciones y registro de los actos y procedimientos que ante él se presentan.

Vistas así las cosas, podemos inferir que el objeto o finalidad de inscribir la sentencia de usucapión que dicte el Juez ante el Registro Público de la Propiedad, es el de dar publicidad a los actos que se reclaman; es decir, producir efectos contra terceros, logrando así, dar certeza y seguridad jurídica a las resoluciones dictadas por la autoridad judicial.

Con lo precedente, se logra atacar la inseguridad jurídica a la que algunas veces eran expuestos los particulares que reclamaban la usucapión para obtener la propiedad del bien inmueble que poseían, ya que en ocasiones eran sorprendidos o defraudados por los abogados al no culminar en su totalidad los tramites que les habían sido confiados, limitándose con ello, únicamente a obtener la sentencia que dictaba el juez pero nunca la inscribían ante el Registro Público de la Propiedad.

4.6 Efectos de la usucapión ante su inscripción que hace el Notario Público ante el Registro Público de la Propiedad.

Bástenos decir quizá en forma reiterativa que los efectos que produce la sentencia de usucapión al inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, son los de dar publicidad frente a terceros, de tal manera, que haya un precedente ante esta institución de la persona que se ostenta como propietario de un bien inmueble, causando todos los efectos legales a que haya lugar.

Conclusiones.

- 1.-** Desde el antiguo derecho romano la *usucapión* ha sido considerada como el medio de adquirir la propiedad de una cosa mediante la posesión y durante el tiempo que fije la ley.
- 2.-** En el derecho mexicano los Códigos Civiles adoptan la teoría unitaria, tratan conjuntamente la usucapión denominándole prescripción adquisitiva y a la prescripción propiamente dicha o liberatoria.
- 3.-** A la fecha en la legislación civil mexicana prevalece el error de emplear el término prescripción adquisitiva o positiva, y no el de usucapión, terminología inadecuada que puede producir confusiones, sobre todo, en aquellos partidarios del derecho que aun no están muy bien familiarizados con esta ciencia.
- 4.-** La usucapión es una forma de adquirir el derecho real de propiedad y los demás derechos reales, a través de una posesión suficientemente prolongada de una cosa física, y cumpliendo con los demás requisitos que marca la ley. La prescripción, en cambio, no sirve para adquirir derechos reales, sólo sirve para que un deudor se oponga en forma válida, si quiere, a que se le cobre en forma coactiva el crédito a su cargo.
- 5.-** La usucapión juega un papel social considerable, sin ella ningún patrimonio estará al abrigo de las reivindicaciones. Sin embargo, en ciertas

condiciones la usucapión puede favorecer a un poseedor sin título y de buena fe.

6.- La usucapión ha jugado un papel importante en el derecho comparado, aunque, tal vez, su aplicación en algunas legislaciones ha adquirido connotaciones diferentes, de tal forma, que diste un poco de su esencia original tal y como se concebía en el derecho romano, apareciendo por momentos un tanto confusa e incompleta.

7.- En el derecho mexicano, el Código Civil concibe en un solo título la usucapión y la prescripción adquisitiva, lo anterior, no obstante, a que cada una de éstas exige diferentes requisitos y efectos, pareciera ser que nuestros “insignes legisladores” aun no logran discernir las diferencias que existen entre una y otra institución.

8.- Por lo que hace a las legislaciones de la entidad mexiquense y el Distrito Federal, la segunda emplea equívocamente como sinónimo de usucapión a la prescripción adquisitiva, señalando que ésta es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión adquirida en concepto de dueño, en forma pacífica, continua, pública y por el tiempo que determina la ley.

9.- Por si el equivoco en que incurre la legislación no fuese suficiente, algunos doctrinarios modernos utilizan también de forma indistinta los términos prescripción y usucapión como si éstas en esencia se tratara de lo mismo.

10.- La usucapión en el Estado de México es regulada en el Código Civil en su Libro Quinto denominado de los Bienes, dentro del Título Cuarto, Capítulo V, más específicamente, en su artículo 5.127.

11.- La iniciativa de reforma al Código Civil del Estado de México presentada en mayo del año dos mil dos, ante la H. LIV Legislatura de la entidad aludida por el entonces gobernador Arturo Montiel Rojas, no motiva en forma fehaciente las razones que se tuvieron para proponer ante el Congreso Local la inclusión del numeral 5.141.

12.- Si bien es cierto, que la iniciativa de reforma al Código Civil mexiquense realizó aportaciones significativas a dicho ordenamiento, las mismas no fueron suficientes para justificar, sobre todo, aquellas que se realizaron a la usucapión, en particular, la relativa a la sentencia que declara que la usucapión debe protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, ya que tal iniciativa no da un razonamiento lógico jurídico para determinar que dichas sentencias deban protocolizarse e inscribirse ante las instituciones aludidas.

13.- Los legisladores locales no dan una argumentación lógica y jurídica del numeral 5.141, lo cual nos hace pensar que tal medida pudiera corresponder más a una cuestión política que jurídica, la cual busca obtener un beneficio económico generado a través del impuesto correspondiente a favor del Estado.

14.- Si bien es cierto que con la disposición contenida en el numeral 5.141 del Código Sustantivo mexiquense se buscó dar certeza jurídica a los actos

emanados de una resolución judicial, la misma en la forma resulta ser gravosa para el particular que busca obtener la propiedad del bien inmueble que reclama ante la autoridad judicial, lo anterior, toda vez de que, además, de los gastos que realiza al iniciar el juicio correspondiente, también tiene que erogar un recurso extra al tener que protocolizar la sentencia ante el Notario Público e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad.

15.- La certeza jurídica que bien pudieron haber argumentado en su momento los artífices de dicha iniciativa, no es la razón principal por la cual se crea la disposición contenida en el numeral 5.141 del Código Civil mexiquense, más bien, es el hecho por parte del gobierno de crear o generar un ingreso para el erario público a través de los impuestos correspondientes que el Notario tenga que cobrar al protocolizar la sentencia de usucapión.

16.- La disposición contenida en el numeral aludido con anterioridad en forma maliciosa es posible que sí tenga implícita la intención de beneficiar al particular que reclama la usucapión; sin embargo, la misma implica mayores gastos al promovente de esta figura jurídica, además, de generarle mayores tramites que por lo general son un tanto engorrosos para quien los lleva a cabo.

17.- Si bien en el Código Civil mexiquense se establece en el numeral 5.141 que las sentencias de usucapión deben protocolizarse ante Notario, en la ley reglamentaria de esta autoridad existe una omisión legislativa al no

haber contemplado un precepto expreso que faculte a dicha autoridad a intervenir en los asuntos de tal naturaleza.

18.- No obstante, que no hay una disposición expresa que señale en la ley reglamentaria la intervención del Notario, la participación de éste pudiera justificarse al decir que vigilará que las disposiciones dictadas por el juez correspondiente alcanzarán la certeza y seguridad jurídica, al evitar los vicios en que habían incurrido tanto los particulares que promovían la usucapión, como los propios abogados que se encargaban de hacer los procedimientos judiciales.

19.- La finalidad de inscribir la sentencia de usucapión que dicte el Juez ante el Registro Público de la Propiedad, es la de producir efectos contra terceros, logrando así, dar certeza y seguridad jurídica a las resoluciones dictadas por la autoridad judicial.

BIBLIOGRAFÍA:

1. Aguilar Carvajal, Leopoldo. Segundo curso de Derecho Civil, México, Porrúa, 1967.
2. Arellano García, Carlos. Derecho Procesal Civil, 3ª edición, México, Editorial Porrúa, 1993.
3. Arias Ramos, J. y Arias Ramos, J.A. Derecho Romano I. Parte General. Derechos Reales. 17ª Edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1984.
4. Arriaga Escobedo, Raúl Miguel y Arriaga Escobedo, Héctor Raúl. Usucapión y Jurisprudencia. Su aplicación en el juicio ordinario civil, 1ª Edición, México, Editorial Porrúa, 2004.
5. Biblioteca clásicos del Derecho, Curso de Derecho Procesal Civil, trad. Y comp. Por Enrique Figueroa, Alfonso, Editorial Pedagógica Iberoamericana, Editorial Mexicana, 1997.
6. Bravo González, Agustín y Bravo Valdez, Beatriz, Derecho Romano Primer Curso, 15ª Edición, México, Editorial Porrúa, 2006.
7. Carnelutti, Francisco. Derecho Procesal Civil y Penal, México, Editorial Pedagógica Iberoamericana, 1994.
8. Castan Tobeñas, José. Derecho Civil Español, Común y Foral, Tomo Segundo Derecho de Cosas, 14ª Edición, Madrid, Reus. S.A., 1992.
9. De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones, 14ª Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 2004.
10. Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, Derecho Civil, 6ª Edición, México, Editorial Porrúa, 1998.
11. Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. Derecho Civil, Parte General. Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez, 5ª Edición, México, Editorial Porrúa, 1996.

- 12.** Floris Margadant S. Guillermo. El Derecho Privado Romano: como introducción a la cultura jurídica contemporánea. 11ª Edición, Editorial Esfinge, S.A. México, 2001.
- 13.** García Máynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho, México, cuadragésimo séptimo edición, México, Editorial Porrúa, 1996.
- 14.** Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil, 6ª Edición, Editorial Harla, 1998.
- 15.** Guglielmi, Enrique A. Instituciones de Derecho Civil, Editorial Universidad Buenos Aires, 1980.
- 16.** Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio (El pecuniario y el moral o derechos de la personalidad y derecho sucesorio), 3ª Edición, México, Editorial Porrúa, 1990.
- 17.** Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las obligaciones. Editorial Porrúa, México, 15ª Edición, 2003.
- 18.** Lemus García, Raúl. Derecho Romano. 4ª Edición, Editorial Limsa, México, 1979.
- 19.** Magallón Ibarra, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil, Tomo IV, Derechos Reales, México, Editorial Porrúa, 1990.
- 20.** Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil, 7ª Edición, México, Editorial Harla, 1995.
- 21.** Pérez Palma, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil, 8ª Edición, México, Editorial Cárdenas, 1995.
- 22.** Petit, Eugene. Tratado elemental de Derecho Romano. Décimo Quinta Edición, Editorial Porrúa , México, 1999.
- 23.** Planiol, Marcel y Ripert Georges. Derecho Civil, Biblioteca Clásicos del Derecho, Editorial Harla, 1997.
- 24.** Planiol, Marcel y Ripert Georges. Tratado elemental de Derecho Civil, México, Cájica, 1983.

25. Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, 18ª Edición, México, Porrúa, 1986.

26. Soto Álvarez, Clemente. Derecho y nociones de Derecho Civil, México, Editorial Limusa, 1975.

27. Wolf, Martín. Derecho de Cosas. 3ª Edición, BOSCH, Casa Editorial, Barcelona,

HEMEROGRAFÍA

1. Albaladejo, Manuel, "Concepto, estructura y clases de posesión", *En Revista de derecho privado*, Tomo XLVI, Madrid, julio-agosto de 1962, Págs. 588-604.

2. Albaladejo, Manuel, "Adquisición y pérdida de la posesión", *En Revista de derecho privado*, Madrid, febrero de 1963, Págs. 117-125.

3. Albaladejo, Manuel, "Protección y efectos de la posesión", *En Revista de derecho privado*, Madrid, abril de 1963, Págs. 305-315.

4. Galindo Garfias, Ignacio, "El registro de la propiedad en México: una evaluación crítica" en *Revista de la Facultad de Derecho de México*, núms.. 93-94, México, enero-junio de 1974, Págs. 189-199.

5. Kozolchyk, Boris, "El registro público de la propiedad en México: una evaluación crítica" en *Revista de la Facultad de Derecho de México*, núms. 93-94, México, enero-junio de 1974, Págs. 131-188.

6. Borja Soriano, Manuel, "Los sistemas del registro público", en *Revista General de Derecho y Jurisprudencia*, México, 1932, Págs. 169-199.

7. Castello Trevijano, José, "Las anotaciones preventivas en el Registro de la Propiedad Inmueble", en *Revista de la Escuela Nacional de Jurisprudencia de la Universidad Nacional de México*, Tomo IV-V, núms.. 16 y 17, México, marzo de 1943, Págs. 475-503.

JURISPRUDENCIA:

1. "Jurisprudencia sobre Posesión", en Anales de Jurisprudencia.
2. "Jurisprudencia sobre Prescripción", en Anales de Jurisprudencia.

DICCIONARIOS:

Escriche, Joaquín. Diccionario Razonado de legislación Civil, Penal, Comercial Forense, con citas del derecho, notas y adiciones por el Lic. Juan Rodríguez de San Miguel, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.

