

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**



**“PROPUESTA DE REFORMAS Y ADICIONES A LOS ARTÍCULOS 4 Y 9 DEL  
CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL”.**

**T E S I S**

que para obtener el título de

**LICENCIADO EN DERECHO**

**p r e s e n t a**

**ASCENCIÓN JESÚS MÁRQUEZ FERNÁNDEZ**

**Asesor: Jesús Vilchis Castillo**

**México D. F. 2008.**



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.

**Agradezco a:**

**Dios:** por enseñarme el camino a seguir.

**Rocío Edit:** por ser la mujer a quien amo, y haber caminado conmigo senderos difíciles, que parecían no tener final. “El amor verdadero vence a las historias no escritas, renace-**el amor**- en los seres fuertes y con carácter, para cumplir éstos, con el deber de escribir su historia”

**Nuria y Alfonsina:** por ser mis hijas, mi orgullo infinito.

**Luis Márquez Ramos y María Fernández Ángeles:** mis progenitores, de quienes heredé todas mis virtudes, y también los defectos que pude convertir en virtudes, lo más sagrado de mi ser.

**Eva, Patricia, María y Guadalupe:** mis hermanas: ejemplo, decisión y bondad que me persiguen por doquier.

**Luis, Leonardo, Damián y Tonatiuh:** mis hermanos, de quienes he recibido su apoyo y cariño en los momentos precisos.

**Gloria, Lidia y Francisco:** su apoyo incondicional, y la reciprocidad de mi parte hacia ustedes es mi deber.

**Ixchel, Andrea, Sofía, Gabriela, Marisol, Daniela, Sallil, Citlalli y Emilio:** mis sobrinas y sobrino, generación fuerte de los Márquez Fernández.

**Julieta Beatriz Dueñas Puebla y Julio Octavio Rico Gómez:**, de quienes su apoyo recibido se manifiesta en este trabajo. “El tiempo decide, nosotros sólo acatamos sin reparos”

**Claudia Nallely, Julieta Jacqueline y Edita:** su apoyo, cariño, carácter y unidad, se materializan en éste trabajo final, que es solamente otro capítulo más en el cual nos encontramos como amigos.

**Los Licenciados:** Jesús Vilchis Castillo, y Juan Roberto Luna Carrasco; Licenciadas: Silvia Norma Lara Navarro y Carmen Martínez, así como a la Maestra en Derecho Miriam Chávez: es un gusto y una obligación agradecerles sus ínclitos consejos.

**El seminario de Derecho Procesal de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México.**

**Mi guitarra:** compañía infinita, entre el tiempo, el espacio y lo por escribir.

**“Ponchito”**: por ser nuestro amigo en cualquier momento.

“La ley no se doblé, la voluntad humana sí: por amor, por odio o simplemente por que sí”

# ÍNDICE.

## “PROPUESTA DE REFORMAS Y ADICIONES A LAOS ARTÍCULOS 4 Y 9 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL”

|  |            |
|--|------------|
| <b>INTRODUCCIÓN</b> .....  | página 1   |
| <b>CAPÍTULO 1</b> Conceptos generales.....   | página 9   |
| 1.1 Acción.....  | página 10  |
| 1.2 Acciones reales.....   | página 36  |
| 1.3 Propiedad.....   | página. 43 |
| 1.4 Acción reivindicatoria.....  | página 52  |
| 1.5 Posesión.....  | página. 56 |
| 1.6 Posesión originaria.....   | página 66  |
| 1.7 Posesión derivada.....   | página 70  |
| 1.8 Acción plenaria de posesión.....   | página 72  |
| <b>CAPÍTULO 2 Marco Jurídico</b>   |            |
| 2.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....   | página 74  |
| 2.2 Código Civil para el Distrito Federal.....   | página 81  |
| 2.3 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.....                                       | página 84  |
| 2.4 Jurisprudencia.....  | página 86  |
| <b>CAPÍTULO 3 Planteamiento del Problema</b>   |            |
| 3.1 Crítica a los artículos 4 y 9 del Código de Procedimientos Civiles para el<br>Distrito Federal. .... | página 96  |
| 3.2 La procedencia de la acción reivindicatoria.....   | página 103 |
| 3.3 El ejercicio de la acción plenaria de posesión.....  | página 105 |
| <b>CAPÍTULO 4</b>  |            |

|   |                    |
|---|--------------------|
| 4.1 Reforma a los artículos 4 y 9 del Código de Procedimientos<br>Civiles para el Distrito Federal..... | página 109         |
| 4.2 Texto de las propuestas planteadas.....   | página 118         |
| <b>4.3 Justificación de dicha propuesta.....</b>  | <b>página 119</b>  |
| <b>Conclusiones.....</b>  | <b>página 122</b>  |
| <b>Apéndice I.....</b>  | <b>página. 128</b> |
| <b>Apéndice II.....</b>   | <b>página 139</b>  |
| <b>Bibliografía.....</b>  | <b>página. 149</b> |



## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene como objeto exponer y fundamentar un proyecto basado en la defensa jurídica de la propiedad y la posesión, así como determinar la incidencia de estas instituciones jurídicas en el proceso jurisdiccional; derivando, finalmente en la propuesta de reformas y adiciones a los artículos 4 y 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, reformas que se consideran de suma importancia para la práctica del derecho procesal en materia civil.

La propiedad privada, está íntimamente ligada a la acción reivindicatoria en la práctica procesal, y por consiguiente al artículo 4 del Código Civil adjetivo para el Distrito Federal al cual se sugieren propuestas de reformas y adiciones, con la finalidad de procurar beneficios de forma y fondo en el ejercicio de la citada acción en el proceso jurisdiccional.

De igual manera el artículo 9 del mismo Código adjetivo para el Distrito Federal relativo a la acción plenaria de posesión, al mismo se propone reformas y adiciones, sugiriendo seccionar (adicionar) en dos a este otro precepto normativo, ya que con los cambios que se proponen a este artículo se extiende su texto en demasía; también se propone ubicar este precepto al inicio de las acciones posesorias (artículo 15) pues se conceptúa la acción posesoria como la más relevante, ya que protege la posesión en cualquier momento, no importando el tiempo, si se llenan los requisitos para su ejercicio, los que se establecen en el artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Lo anterior sugiere la necesidad de adaptar estos artículos a una realidad social actual, que se cree, se ha visto superada materialmente por diversos trámites administrativos y de otra índole en ocasiones innecesarios, y que a

nosotros nos corresponde proponer adecuaciones sustanciales dentro de nuestras posibilidades en beneficio de la aplicación del derecho.

Indudablemente se considera que con el afán de atender forma y fondo en cuanto a las reformas planteadas, creemos se requiere correlacionar los preceptos sustantivos y adjetivos de nuestros códigos respectivos, procurando fortaleza y mayor certidumbre jurídica desde un inicio, cuidando el fondo o lo sustancial que es a nuestro criterio, establecer en la práctica procesal cotidiana la obligatoriedad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal las demandas formuladas a reivindicar la propiedad de bienes inmuebles, sin necesidad de fianza para ninguna de las partes, ya que esta fianza como lo establece el artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en relación a las demandas sobre bienes inmuebles, se considera innecesaria, y es más perjudicial para el actor, porque se cree que conlleva retrasos y trámites superfluos que conducen a que los litigantes no soliciten la inscripción de la demanda en el Registro Público de la Propiedad para evitar tramitación y gastos innecesarios, máxime si se tiene que celebrar un contrato de fianza.

Hay que recordar que las inscripciones (anotaciones preventivas) sólo producen efectos declarativos no creando derechos para ninguna de las partes; por lo tanto se propone que se realicen sólo los pagos correspondientes a la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal por concepto derechos de inscripción o anotación previa y preventiva de la demanda al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, y eso si, condenar al final, a quien no le resulte favorable la sentencia, al pago de gastos y costas y/o pago de daños y perjuicios .

Sin lugar a dudas los artículos 4 y 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal son relevantes en el derecho procesal en materia Civil, dado que las propiedades y posesiones son parte sustancial del patrimonio de las personas, por lo cual se propone proteger éstas, de tal manera que no queden

resquicios que puedan incidir en retardar el proceso y fomentar riesgos innecesarios para los patrimonios de las personas.

La acción reivindicatoria y la acción plenaria de posesión o publiciana se manifiestan en las normas procesales que sustentan los artículos 4 y 9 del Código procesal para el Distrito Federal.

Prácticamente la acción reivindicatoria se ejerce para proteger el derecho de propiedad de las personas, en los casos de que cualquier perturbador público o privado, sin legitimidad lesione tal derecho u ocupe o posea bienes en perjuicio de quien demuestre ser fehacientemente el propietario de los bienes o el bien en cuestión; ordenando el juez en sentencia, si es que le asiste el derecho al promovente, que el demandado regrese al actor su propiedad o con sus frutos y acciones.

Así mismo, la acción plenaria de posesión tiene como objetivo la defensa de la posesión que sobre los bienes tengan las personas; las diferencias entre ambas acciones, reivindicatoria y plenaria de posesión o publiciana, similitudes y sus respectivas finalidades y beneficios, se irá exponiendo de manera particular durante el desarrollo del presente trabajo

El reformar un precepto normativo implica cambiar frases o palabras de un artículo determinado, que por error de los legisladores o por la época de creación de la norma sujeta a reforma se encuentre anacrónica, por lo tanto sea adaptada a las necesidades actuales, sin alterar la naturaleza ni el sentido que le haya dado el legislador al texto normativo; y adicionar, es el hecho de añadir un nuevo texto normativo que justificadamente sirva para complementar la idea del texto original y que beneficie en la práctica procesal, también ajustándola a la actualidad requerida. En el presente caso se propone para mayor eficacia y certeza jurídica, esencialmente en cuanto a los litigios relacionados con bienes inmuebles.

Se propone la adición de un segundo párrafo en el artículo 4 del Código de referencia (para establecer un vínculo estrecho entre los preceptos de la ley adjetiva, con los artículos del código sustantivo, propiciando fortaleza y mayor seguridad procesal al actor, desde el escrito inicial de demanda, así como certeza y prontitud en las resoluciones judiciales), también sin modificar su naturaleza, pero si, adaptándola a la realidad social actual, con un lenguaje propio, con el propósito de subsanar deficiencias que se presentan en la vida práctica de la aplicación del derecho en los tribunales respectivos del Distrito Federal.

Se proponen adición y reforma a dichos preceptos normativos, también con la finalidad de corregir errores que se cree, retrasan y ponen en peligro las propiedades y posesiones de los ciudadanos de esta capital, ya que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio es una Institución que va íntimamente ligada a los procesos judiciales que tienen que ver con las propiedades y posesiones de bienes inmuebles, y el conocer la normatividad que rige dicha institución, así como el buen manejo de esta y su conocimiento, quizás, en menor medida se reducen las posibilidades de poner en riesgo los bienes de las personas.

Se considera que es necesario anotar las demandas relativas a las propiedades de bienes inmuebles, ya que en la práctica se pueden presentar un sinnúmero de “anomalías” que van desde: bienes inmuebles con uno, dos, y hasta tres embargos trabados, o bienes hipotecados, así como inscripciones que no se llevaron a concluir como lo establece el Código Civil, por negligencia de notarios o abogados particulares por no haber cubierto plenamente los honorarios de los expertos en Derecho, por lo tanto y con falta de ética profesional no concluir los trámites necesarios, de tal manera que ponen en peligro el patrimonio de las personas, y en otro de los casos ser enajenados o dilapidados los bienes.

La tarea de reformar y adicionar un precepto normativo para adaptarlo a la realidad social actual, corresponde al legislador, en el Distrito Federal

específicamente a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y es una tarea que se determina a través de que los Diputados analizan la problemática social, en paralelo al análisis también de los preceptos a reformar y/o adicionar y sus necesidades para regular la vida de las personas en comunidad.

El patrimonio es el continente de las propiedades y posesiones de las personas, Rojina Villegas expone refiriéndose al patrimonio de la siguiente manera:

“El patrimonio se ha definido como un conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una valoración pecuniaria, que constituyen una universalidad de derecho (universitas juris). Según lo expuesto, el patrimonio de una persona estará siempre integrado por un conjunto de bienes, de derechos y además, por obligaciones y cargas; pero es requisito indispensable que estos derechos y obligaciones que constituyen el patrimonio sean siempre apreciables en dinero, es decir, que puedan ser objeto de una valoración pecuniaria”<sup>1</sup>

Ante esto cabe señalar que el tener certeza jurídica sobre los bienes patrimoniales es una necesidad que debe imperar en la sociedad. En ocasiones las personas habitan un bien inmueble por muchos años, o durante toda su vida y sólo gozaron de la posesión sobre dicho bien sin ser los legítimos propietarios hasta su muerte. Aquí surge un problema jurídico, debido a las circunstancias en que se mantenga el bien inmueble en relación a los poseedores o poseedor, el cual, dicho bien, forme parte de una masa hereditaria sin testamento o intestada y en cualquier momento pueda surgir un propietario y emprender probablemente la acción reivindicatoria para recuperar el bien; o de otra manera un poseedor que se

---

<sup>1</sup> ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil: bienes, derechos reales y sucesiones. Editorial Porrúa, México, 1997, página 7.

considere con mejor derecho y título para poseer, con lo cual pueda emprender la acción plenaria de posesión para recuperar la posesión del bien inmueble.

**Primero**, se proponen cuestiones de forma que inciden de alguna manera en el fondo del asunto al proponer hacer mención por su nombre de la acción a ejercitar, ya que en el Código adjetivo sólo se menciona como “la reivindicación competente”, en el caso de la acción reivindicatoria prescrita en el artículo 4 del Código de Procedimientos para el Distrito Federal y en la acción plenaria de posesión, simplemente dice: “al adquirente con justo título y de buena fe” artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; sin especificar en ninguno de los casos el nombre de la acción a emprender; **segundo**, aunque el término de “cosa” (Cosas son elementos, corpóreos o incorpóreos, del mundo exterior que pueden producir una satisfacción al hombre.)<sup>2</sup>, que se deriva de la palabra *res* y que se ha utilizado desde los romanos para definir a los bienes muebles e inmuebles, como sinónimo de bien, en este trabajo se propone la utilización del término “bien”, para definir a las cosas materiales o inmateriales que benefician al ser humano en el ámbito patrimonial.

El Código Civil vigente el Libro Segundo, Títulos primero y segundo se refiere a los “bienes” y no a las “cosas”, por lo tanto se propone usar el término bienes en los artículos 4 y 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; **tercero**, el vincular los preceptos del Código de Procedimientos Civiles antes mencionados, con los artículos relativos a la posesión y a la propiedad del Código Civil para el Distrito Federal, respectivamente, como son :

**A)** artículos, 830 y 831 en relativos a la acción reivindicatoria; **b)** artículo 806 párrafos I y III, relativo a la posesión, estos artículos, se considera, contribuyen a fortalecen y clarifican la petición en la demanda interpuesta, pues las definiciones del Código Civil respecto a la propiedad y posesión fijan claramente los conceptos

---

<sup>2</sup> FLORIS MARGADANT S. GUILLERMO, El Derecho Privado Romano. 26ª Editorial Esfinge, México, 2006, página 229.

doctrinarios actuales para tales efectos sin desvirtuar el planteamiento, todo lo contrario, tratando de ilustrar acordemente lo solicitado; **cuarto**, como complemento y con el ánimo de vincular y extender la protección de los preceptos normativos relativos a la propiedad de los bienes de las personas, se propone la adición de un segundo párrafo al artículo 4 que provea del fortalecimiento necesario entre los códigos adjetivo y sustantivo, para que desde el inicio del proceso, o sea desde la interposición de la demanda relativa a la propiedad de bienes inmuebles, dentro de las pretensiones, como en los puntos petitorios, se solicite por medio del mismo curso al C. Juez , se giren atentos oficios al C. Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, a fin de que sea anotada dicha demanda previa y preventivamente conforme al artículo 3043 fracción I relativa a la propiedad de bienes inmuebles del Código Civil para el Distrito Federal, sin necesidad de contrato de fianza para el demandante; en beneficio del demandado, esto, la anotación con el objeto de proteger el derecho procesal del actor, publicitando dicho juicio reivindicatorio y evitar un remoto pero posible embargo o gravamen que por error o mala fe perjudique o dificulte el procedimiento y más aún, evite poner en riesgo el patrimonio de la parte perjudicada o de la parte que le asista el derecho.

Dicha anotación previa y preventiva, si resulta favorable la resolución definitiva (sentencia) para el actor y conforme al artículo 3029 del Código Civil para el Distrito Federal, se solicitará al mismo Juzgador (de origen ) se ordene la conversión de anotación a inscripción de dicha resolución favorable, pues es de suponerse que al haber demostrado fehacientemente ser el propietario el actor , cuenta con escrituras o título necesario que demuestran que se es el legítimo propietario del bien en cuestión; o de lo contrario si resulta adversa la sentencia a este , simplemente procederá la cancelación de la anotación preventiva a solicitud de parte y/o por mandamiento judicial realizándose dicha cancelación; y por lo tanto se condenara al pago de gastos y costas a este mismo actor en caso de no haber demostrado en la secuela procesal ser el legítimo propietario del bien.

Y **quinto**, en el caso de la acción plenaria de posesión se propone ubicar el precepto normativo (artículo. 9) antes de los interdictos (posesorios) y después de las acciones reales relativas a la propiedad, o sea, se propone que dicho artículo deba ubicarse en el lugar que ocupa el precepto 15 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para con esta acción, de suma importancia, dar inicio a las acciones posesorias.

Además se propone que este artículo 9, también sea conformado por dos párrafos, pues las reformas propuestas hacen muy extenso dicho precepto y lo recomendable es seccionarlo en dos párrafos para mayor entendimiento y manejo procesal.

En relación a esta acción posesoria, no se propone de manera formal la anotación preventiva, pero si se sugiere sea inscrita la posesión originaria en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, para en caso de proceder el juicio de prescripción positiva para la adquisición de la propiedad de un bien inmueble, como se verá más adelante en el desarrollo del presente trabajo, en el capítulo relativo a la posesión, dicha inscripción de la posesión originaria sirva como antecedente y prueba documental para el juicio de prescripción positiva demostrando el tiempo en que empezó a correr la prescripción sobre el bien.



## **CAPÍTULO 1**

### **CONCEPTOS GENERALES**

En el presente capítulo que se refiere a los conceptos generales se desarrolla el concepto de la acción procesal, tomando como base jurídica para tales efectos: la Constitución Política, la Ley, la Jurisprudencia y la Doctrina, entre otras fuentes del derecho, esclareciendo en el desarrollo del tema, aspectos relevantes que tienen que ver con la diversidad de materias en las que se accionan los órganos jurisdiccionales para dar inicio a un procedimiento judicial, sin perder el enfoque en materia procesal civil el cual es la esencia del trabajo que se estudia.

El análisis se fundamenta en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, específicamente en el Título Primero Capítulo I de las Acciones.

Sin embargo, de manera breve se manifiestan a manera de ejemplos relativos a la acción los procedimientos de :

- a)** procedimiento de lesividad, iniciado por la autoridad administrativa ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal como parte accionante en contra de un particular;
  
- b)** la tercería excluyente de dominio la cual mantiene cierta similitud con la acción reivindicatoria; aquí se señala quien puede iniciar una acción con estas características.

Respecto a la tercería excluyente de dominio que se expone en este trabajo de tesis, se refiere a un caso práctico, procedente de un juicio ejecutivo mercantil, promovido por el sustentante del cual, con base en el análisis e investigación para resolver este asunto que resultó por demás interesante y complicado, se estudió todo lo que se pudo relacionado a tercerías excluyentes y acción reivindicatoria, pues como se dijo

anteriormente, comparten similitudes así como diferencias, que determinan en su exposición suma importancia y en la práctica procesal gran utilidad.

Se mencionan también lo relativo a la acción en el juicio de amparo y las acciones de inconstitucionalidad con la finalidad de mostrar una visión amplia en los modos de iniciar o de accionar los órganos del Estado en determinados juicios o procedimientos, a fin de resolver conforme a derecho un caso concreto.

### **1.1 Acción.**

En su acepción jurídica, el proceso, específicamente el proceso jurisdiccional que puede ser en las materias: civil, laboral, penal, mercantil, fiscal; entre otras muchas más materias, es una secuencia de actos de igual naturaleza, que se concatenan en tiempos determinados con un objetivo común, o sea para emitir una sentencia por el juzgador competente. Más claro, el proceso jurisdiccional, es una secuencia de procedimientos previamente establecidos en los conjuntos normativos determinados, para normar, sustanciar y concretar el mismo proceso para un caso concreto.

El proceso jurisdiccional, del cual se encargan los órganos creados para tales efectos por el Estado, tiene un principio y un fin, formalmente hablando son: demanda y sentencia, respectivamente.

Cabe señalar que existe otra instituciones de índole privado como son el árbitro o los árbitros, que también se encargan de resolver controversias entre partes antagónicas, se hace mención de dicho proceso arbitral, simple y sencillamente a fin de contemplar a estos órganos establecidos para resolver controversias entre particulares, a fin de tomarlos en cuenta, sin adentrarse en el tema específico para no desviar el objetivo del presente capítulo.

La presentación de la demanda y su admisión ante los órganos jurisdiccionales, son el inicio de un proceso judicial como anteriormente se indicó, sin embargo dicho

proceso no inicia de manera automática o de oficio. El proceso inicia por medio de un escrito o por comparecencia del actor o titular del derecho, legitimado para accionar a los órganos del estado competentes, que considere lesionado su derecho, a fin de que el juez pronuncie sentencia o diga el derecho a favor del actor, demandado o tercero perjudicado.

Figurativamente se puede decir que la acción es la llave que abre el proceso, quien tiene la llave, si acredita el derecho para poseerla y poderla utilizar para iniciar un proceso será el titular del derecho de acción y así ser parte legitimada en un proceso, de tal manera que podría identificarse tal persona como: actor, interactuando este a su vez con una pluralidad de personas como pueden ser: un demandado o demandados, tercero o terceros interesados (en caso de tercerías); o tercero perjudicado o terceros perjudicados (en el caso de el juicio de amparo o juicios administrativos); así como jueces, magistrados, secretarios de acuerdos, notificadores, secretarias, y demás personas que labora en los juzgados.

A lo anteriormente escrito en el párrafo superior inmediato, se puede agregar, que al existir un nexo entre los individuos y el “deber ser”, o sea un vínculo subjetivamente hablando, entre los individuos y los preceptos normativos que regulan la vida de los hombres en sociedad; se establece una relación jurídica o diversas relaciones jurídicas dentro de un proceso que concluirán en el momento que se declare la sentencia definitiva ejecutoriada o se produzca el desistimiento de la acción o instancia por decir algunas maneras de concluir las relaciones jurídicas.

“Cada vez que la norma procesal establece la regulación de un acto procesal confiriendo derechos e imponiendo deberes hay una relación jurídica, entre el sujeto obligado y el sujeto pretensor. Así cuando se concede al actor el derecho de promover una demanda. Si la admite y ordena el emplazamiento del demandado, surge el deber de éste de contestarla demanda ante el juez. He aquí ya dos relaciones jurídicas procesales entre cada una de las partes y el juzgador. En la etapa probatoria, el actor despliega su derecho de ofrecer pruebas conforme a la ley, surge el deber del juez de admitir las que sean legalmente procedentes. Esta es otra relación jurídica. Lo mismo ocurre con el

ofrecimiento de pruebas que hace el demandado. Si se está en el desahogo de la prueba confesional a cargo del demandado y éste incurre en evasivas, emerge el derecho del actor de solicitar al juez que el demandado sea prevenido de que proceda a contestar categórica o terminantemente con el apercibimiento de ser declarado confeso si insiste en eludir las posiciones calificadas de legales. Esta es otra relación jurídica procesal”.<sup>1</sup>

Se considera que la acción procesalmente hablando tiene dos acepciones y son en el siguiente sentido:

**1)** el derecho concedido a las personas por la ley, para acudir ante los órganos del Estado mexicano a solicitar se diga el derecho a favor o en contra de las pretensiones manifestadas, y que ésta, la acción puede proceder o no, si el juzgador determina, previo análisis, que se cumple con los elementos de la acción requeridos para tales efectos; **2)** la acción propiamente dicha, o sea la acción a ejercitar, que puede ser una acción real como la acción reivindicatoria, negatoria o hipotecaria, por señalar algunas entre las acciones a emprender.

Por lo tanto, la acción se deberá entender para su comprensión en estos dos aspectos, y que se expresan aquí con base en la ley, en la doctrina y la jurisprudencia.

Es preciso señalar que en contraparte de la acción, se encuentra la excepción, y esta, la excepción también es una “acción”, siendo esta, la acción de exceptuar o de intentar excluir del proceso o del análisis procesal (litis) las pretensiones que el actor manifieste en el escrito inicial de demanda; una a una de estas pretensiones se intentarán excluir, como se dijo, del proceso jurisdiccional, por su parte el demandado al contestar la demanda interpuesta en su contra y no en otro momento, conforme a lo que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece en sus artículos 35 al 43.

---

<sup>1</sup> ARELLANO GARCÍA, CARLOS. Teoría General del Proceso. 8ª. Editorial Porrúa, México, 1999, página 10.

“El concepto de las excepciones procesales para el Derecho actual (dice Bûllow) no es sino esquema vacío, proviene de equivocaciones y conduce a extravíos. Excepción no es lo que el demandado puede alegar frente a la demanda, sino lo que aducir contra ella. En contra posición a los hechos de la demanda es el medio de descomposición de los supuestos; pero este concepto no presta más utilidad a las excepciones procesales que el *exceptio* romana. El tribunal ya no toma la actitud pasiva del viejo procedimiento, ya no es mero espectador o guardián de la lucha, y no son sólo las partes quienes pueden tachar las contravenciones procesales.”<sup>2</sup>

Las excepciones y defensas como se ha establecido en la práctica procesal, intentaran como sus respectivos nombres lo indican: *excluire*, como se explico en el párrafo anterior inmediato y *defender*; *defender* en el escrito de contestación de demanda los ataques que infiera el actor en relación a los hechos controvertidos, y que se irán aclarando en cada una de las etapas procesales por medio de las resoluciones, autos o sentencias interlocutorias o incidentales en sus respectivos casos.

“La palabra “excepción” en su natural interpretación gramatical es la acción de exceptuar y, a su vez, se entiende por exceptuar: *excluire* o no comprender a algo o a alguien. En la excepción, dentro del medio forense trata de *excluire* la acción, el presupuesto procesal, el derecho sustantivo en que se apoya la acción o se tilda de inoperante el procedimiento empleado. Se pretende, en suma la exclusión total o parcial de la pretensión del actor”.<sup>3</sup>

La excepción *sine actione agis* es la excepción encargada de tildar de inoperante o de falta de derecho de acción del demandante en dicho proceso o en otros términos la excepción antedicha, se refiere a la “falta de acción” del actor. Esta defensa niega la acción a ejercitar por parte del actor.

---

<sup>2</sup> BRISEÑO SIERRA HUMBERTO, Excepciones Procesales. 2ª Editorial Porrúa, México, 2005. páginas 139 y 140..

<sup>3</sup> Ibid. página 297.

El demandado “contraatacará” e intentará anular cada uno de los elementos de la acción, obligando al juzgador con su interposición a analizar cada dicho elemento de la acción ejercitada y con esto retrasar en el último de los casos el mismo proceso.

Es relevante apuntar esta excepción que navega dentro de la variedad de excepciones, pues de proceder por estar debidamente fundada esta excepción *sine actione agis*, se estaría “echando” abajo la demanda interpuesta, pues como se podrá apreciar en la siguiente exposición sobre la acción, esta y su procedencia, previo estudio del juzgador, es determinante y la “llave” para iniciar un proceso hasta su culminación, favorable o desfavorable para el actor.

Respecto a la acción, tema fundamental de este capítulo, se señala que es: el derecho subjetivo que conceden las normas respectivas, a las personas físicas o morales (morales, por medio de sus representantes) para que acudan ante los órganos jurisdiccionales del Estado competentes en las distintas materias, para que diriman ante estos órganos: actor y demandado y/o un tercero o terceros, lo relativo a la defensa de algún derecho que se considere vulnerado, y sea condenando mediante sentencia definitiva a quien no haya demostrado en el proceso que le asista el derecho, o absolviendo a quien haya demostrado en el proceso tener de su parte el derecho en cuestión.

Lo anterior es parte de la reflexión del sustentante a manera de idea personal sobre el concepto de acción.

La acción implica forzosamente un accionar, ponerse en movimiento; la acción también puede ser pasiva o ser la acción de omitir, en el derecho penal un delito puede nacer de la acción o de la omisión (artículo 15 del Código Penal para el Distrito Federal) en la omisión la pasividad prevalece, existe inactividad, pero no por eso se puede dejar de desarrollar un acto paralelo, con un resultado material que incide necesariamente en la mutación de la realidad o un cambio de facto y por ende, se puede conceptuar como una acción indirecta respecto del sujeto del derecho pasivo.

En derecho procesal la palabra acción, es sin duda el derecho concedido por las normas que tiene una persona que considere lesionada su esfera jurídica, y por lo tanto iniciar legítimamente un proceso jurisdiccional ( o arbitral) para defenderse conforme a la ley y ante los tribunales correspondientes, lo cual no se debe confundir con la demanda, ya que una, la acción es el derecho del gobernado para acudir ante los órganos estatales, y la otra, la demanda es el medio formal y por escrito (artículos: 95, 255, 256, 257, 258 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal) por el cual se comunica a esta autoridad las pretensiones del actor o titular del derecho, sobre el demandado.

En algunos casos se puede comparecer personalmente ante los órganos estatales para tales efectos, como el caso del juicio de amparo (artículo 117 de la Ley de amparo), y no por eso se deja de accionar un proceso judicial con el objeto de definir el derecho

Señala el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

“Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en el, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.

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

Se infiere después de interpretar el artículo anterior, que el mismo faculta a una persona para acudir ante los tribunales, excluyendo a quienes no tenga o no demuestren tener interés ya sea legítimo o jurídico, sin embargo cabe recordar que el acudir ante los tribunales, es una garantía de los gobernados consagrada en nuestra Constitución Política en el artículo 17 y en caso de que se considere violentada esta garantía, puede

acudir el quejoso ante los tribunales federales e interponer demanda de amparo para que la justicia federal decida lo conducente.

Por lo cual es necesario manifestar que el espectro de la acción procesal abarca sin dudar al ámbito constitucional, y como se comentó en el párrafo inmediato anterior, la Constitución Política garantiza la protección de nuestras garantías cual quiera que ésta sea.

“El doctor Ignacio Burgoa, indiscutible autoridad en la materia, se pregunta si puede la acción de control intentarse sin que haya violación a una situación jurídica concreta previa, y se responde que no , porque, según expone, como se puede deducir de la simple lectura del artículo 103 constitucional, la procedencia del amparo se suscita siempre y cuando exista una violación a las garantías individuales, una vulneración o restricción de la soberanía de los Estados, o una invasión por parte de estos a la esfera de competencia de la autoridad federal”.<sup>4</sup>

Otra manifestación de la acción en el ámbito constitucional es el de: las acciones de inconstitucionalidad, esta acción también tiene especial importancia, relevancia y particularidades esenciales que hacen notar las diferencias entre esta y un juicio jurisdiccional ordinario. El artículo 105 Constitucional y su ley reglamentaria definen procesalmente esta acción.

El plazo para la interposición del escrito de demanda de acción de inconstitucionalidad será el de treinta días naturales que se contarán a partir del día siguiente en que la ley impugnada sea publicada. El treinta y tres por ciento de los integrantes de los órganos legitimados para su interposición son el requisito sine quan on (Diputados federales y locales) así como el representante de la Procuraduría General de

---

<sup>4</sup> SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. Manual del Juicio de Amparo. 15ª reimpresión a la 2ª . Editorial Themis, México, 2000, páginas 18 y 19.



la República en sus respectivos casos, entre otros órganos facultados para la interposición de demanda de acción de inconstitucionalidad.

En estas acciones de inconstitucionalidad y en el juicio de amparo se manifiesta el mismo esquema procesal que en el juicio ordinario, como es: el derecho para accionar los órganos jurisdiccionales, (legitimación activa y pasiva, ad causam y ad procesum) así como un escrito inicial de demanda. Las especificaciones en lo particular de los procesos en comento, se determinan en los respectivos ordenamientos reglamentarios (artículos 103 y 107, Constitucionales, Ley de Amparo; artículo 105 Constitucional y su Ley reglamentaria.)

Retomando la idea anterior relativa al interés de las partes propiamente en un juicio jurisdiccional ordinario o de primera y segunda instancias (a quo y ad quem), se señala que, el conflicto de intereses o el reconocimiento de un derecho ante una autoridad necesariamente suceden a la acción. Sin la acción legitimada no habría posibilidades de exponer las pretensiones de las personas ante la autoridad la jurisdiccional ni conocimiento del litigio; por ende no habría reconocimiento del derecho por las partes.

“La palabra interés, como la mayoría de los términos jurídicos, se emplea multívocamente, no sólo respecto a un mismo fenómeno como sería considerándola en su aplicación procesal, sino abstractamente, es decir, sin referencia a una situación cualquiera. En la doctrina moderna, dos corrientes se enfrentan para darle o negarle significación adecuada en el proceso.”<sup>5</sup>

Se enfatiza respecto a los dos importantísimos conceptos que van íntimamente relacionados con la acción, como son el litigio y la pretensión.

Carnelutti se expresa del litigio diciendo:

---

<sup>5</sup> BRISEÑO SIERRA HUMBERTO, Ob. cit. página 8.

“Llamo litigio al conflicto de intereses calificado por la pretensión de uno de los interesados y por la resistencia del otro”. Luego define a la pretensión de la siguiente manera: “... la exigencia de la subordinación del interés ajeno al interés propio”<sup>6</sup>.

El artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, expresa de manera clara quienes pueden intervenir en un procedimiento judicial o sea, quienes pueden legítimamente accionar los órganos jurisdiccionales a fin de dirimir y resolver sobre el conflicto de intereses expuesto ante estos órganos. Por lo tanto existe un vínculo entre: acción, litigio e interés.

La acción ha sido definida por un número vasto de tratadistas, no existiendo una definición única que se pueda tomar como base.

Desde los romanos se había definido el concepto de acción, **Celso** la definía de la siguiente manera: “el derecho de perseguir en juicio lo que nos es debido” (*“Jus persequendi in juicio, quod, sibi debeat”*)<sup>7</sup>.

Así mismo Sara Bialostosky en relación al concepto de acción que tenían los romanos se expresa de la siguiente manera diciendo:

“El concepto de acción romana, contrario al sostenido por los autores modernos, implica la particularidad de su aplicación y su independencia respecto al derecho subjetivo. Esto se expresa simplemente en la definición de Celso (D. 44,7,51) “ es el derecho de perseguir ante un juez aquello que nos es debido”.

Mientras que en el lenguaje moderno al afirmar que somos titulares de un derecho reconocemos implícitamente que tenemos una acción para defenderlo, en la terminología romana se usa la palabra actio en vez de ius para indicar que se tiene la facultad de exigir

---

<sup>6</sup> GÓMEZ LARA, CIPRIANO. Teoría General del Proceso. 9ª. Editorial Harla. México, 1998, páginas. 1 y 3.

<sup>7</sup> ARELLANO GARCÍA, CARLOS. Ob. cit. página. 234.

una determinada conducta de otros o de actuar judicialmente para obtener ciertos efectos”.<sup>8</sup>

La acción, forzosamente implica a un titular de ese derecho para accionar la “maquinaria” jurisdiccional y este derecho tiene que ser legítimo, o sea conforme a derecho, ninguna persona que no sea titular o representante legal del titular, podrá acudir ante la representación estatal a exponer sus demandas.

El derecho legítimo que tenga el titular es determinante en el proceso a favor del mismo titular. La jurisprudencia como fuente formal del derecho también se manifiesta refiriéndose a la aptitud del accionante o titular del derecho estableciendo:

”La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará”...<sup>9</sup>

Entonces se puede afirmar que las personas físicas (arts. 22, 23, 24 del Código Civil para el Distrito Federal) o morales ( arts. 25, 26, 27, 28 del Código Civil para el Distrito Federal) investidas de legitimidad conforme a la las leyes, pueden ser titulares de la acción o del derecho a ejercitar ante los órganos jurisdiccionales correspondientes sus demandas.

Refiriéndose al caso de las personas morales y sus representantes en el juicio cualquiera que sea este, pues resulta de suma importancia la legitimación en el proceso judicial, e inseparable de la acción, ya que se debe demostrar aquella para que proceda ésta, y las personas morales acudirán a juicio por medio de sus representantes y estos deben ser debidamente acreditados.

---

<sup>8</sup> BIALOSTOSKY, SARA. Panorama del Derecho Romano .3ª, Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Derecho, Ciudad Universitaria. México, 1990, página 90.

<sup>9</sup> SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN; Poder Judicial de la Federación, IUS, 2005, Jurisprudencias y Tesis Aisladas. Jurisprudencia:“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO”. Materia: Común; Novena Época; Instancia : Segunda Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo: VII, Enero de 1998; Tesis: 2ª./ J. 75/97; Página: 351.

“La legitimación, que sirve para explicar el caso del ejercicio del derecho ajeno cuando su titular es inhábil, se convierte así en sinónima de mandato, en el cual se suponen sendas habilidades en los dos sujetos.

En otros ejemplos, Carnelutti deja supuesta la capacidad o habilidad, como al hablar de las partes en el proceso, porque éstas, consideradas como sujetos legitimados, no son sino las personas hábiles con título suficiente para pretender sentencia.

Sobre todo, el concepto de legitimación, entendido como idoneidad para obrar conforme a justicia, no sirve para indagar la necesidad de instar dentro del proceso. El supuesto legitimado en la teoría de Carnelutti, sería el actor, pero entonces no se entendería cómo un tercero puede impugnar o concurrir instando con él. No deja de estar legitimado el síndico porque el quebrado impugne o coadyuve.”<sup>10</sup>

En la acción va implícita la causa, el efecto se determinará en el proceso.

Giuseppe Chiovenda define la acción como:

“El poder jurídico de dar vida a la condición para la actuación de la ley por el órgano jurisdiccional”.<sup>11</sup>

De tal manera establece Eduardo Pallares en el sentido y enfoque de las acciones como derecho, el cual es el sentido que se ha aceptado para el desarrollo de este trabajo, diciendo:

“Si se consideran las acciones como derechos, entonces se clasifican de la siguiente manera: reales, personales, del estado civil, declarativas, constitutivas, de condena y preservativas”<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> BRISEÑO SIERRA, HUMBERTO. Ob. cit. páginas 18 y 19.

<sup>11</sup> ARELLANO GARCÍA, CARLOS. Ob cit. página 246.

<sup>12</sup> PALLARES, EDUARDO. Tratado de las Acciones Civiles. 9ª, Editorial Porrúa. México, 2000, página 45.

Para mayor abundamiento en cuanto a que la acción es un derecho de las personas para acudir y accionar los órganos jurisdiccionales, cabe agregar el siguiente criterio que ofrece la doctrina procesal:

“La acción, por consiguiente, es un derecho, subjetivo, público. Es un derecho porque tiene como correlativa la obligación del órgano estatal al cual se dirige, de resolver afirmativa o negativamente. Es un derecho subjetivo porque constituye una facultad conferida al gobernado por el derecho objetivo para reclamar la prestación del servicio jurisdiccional. Y es un derecho subjetivo público porque significa una facultad del gobernado frente al Estado como entidad de derecho público y porque el contenido del objeto que se persigue (la obtención del servicio jurisdiccional) es de carácter público”.<sup>13</sup>

Se determina la acción de acuerdo a las prestaciones, según el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecerlo de la siguiente manera en su artículo 2 :

“La acción procede en juicio, aún cuando no se exprese su nombre, con tal que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción”.

La jurisprudencia y la doctrina entre otras, como fuentes de derecho orientan a los juzgadores en sus resoluciones a fin de dictar sentencia conforme a derecho, ésta, la sentencia es el objetivo de la activación de los órganos jurisdiccionales.

“La legitimación *ad causam* es un requisito para que se pronuncie sentencia favorable a diferencia de la legitimación *ad procesum* o procesal aquella debe estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio”.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, Ob. Cit. página 17.

<sup>14</sup> SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN; Poder Judicial de la Federación, IUS, 2005, Jurisprudencias y Tesis Aisladas. Jurisprudencia:“LEGITIMACIÓN ESTUDIO OFICIOSO DE LA.”. Materia

La legitimación de las personas ante los órganos jurisdiccionales es parte fundamental de todo proceso, esto con la finalidad de determinar los intereses opuestos de las partes en el proceso e identificar la legitimación que tengan las partes en el conflicto.

Las teorías que respecto a la acción se han desarrollado nos ayudan a entender tan interesante concepto en el ámbito del derecho procesal, y es Federico Carlos de Savigny quien interpreta, entre otros tratadistas a la acción de una manera clara, acorde a las pretensiones del trabajo que se expone y se expresa de la siguiente manera:

“En concepto de este autor alemán toda acción ha de reunir dos condiciones: un derecho y la violación de ese derecho. Tales condiciones son elementos imprescindibles para que se produzca la acción, de tal manera que, si el derecho no existe, la violación del mismo no es posible. A su vez, si hay derecho pero no se produce la violación, el derecho no puede revestir la forma especial de una acción. El objetivo de la acción es la reparación de la violación cometida respecto del derecho”.<sup>15</sup>

Sin lugar a dudas la acción es un derecho que nos concede la norma, o bien, es un derecho subjetivo como se ha ido estableciendo en el presente trabajo, luego a su vez, este derecho de acción al ejercerlo sirve para proteger el derecho que se considere vulnerado; es imprescindible ir cerrando el paso a las dudas con respecto a la acción, por lo que se precisa establecer el enfoque de otro tratadista como Giuseppe Chiovenda, quien define a la acción como:

“poder jurídico de dar vida a la condición para la actuación de la ley por el órgano jurisdiccional.

---

(s): Civil Común; Novena Época; Instancia : Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo: XIV, julio de 2001; Tesis: VI. 2º.C. J/ 206; Página: 1000.

<sup>15</sup> ARELLANO GARCÍA, CARLOS. Ob cit., página 242.

...Dentro del modo de concebir la acción por Chiovenda, la acción pertenece al género de los derechos potestativos. Ello significa que el actor en el sentido de ejercitar el derecho de acción y el hecho de su ejercicio mueven al órgano con facultades jurisdiccionales para realizar la aplicación normativa a la controversia a la sometida. El principio dispositivo requiere la instancia de parte para que el proceso se inicie y el acto iniciador del proceso es la acción”.<sup>16</sup>

Hasta este punto, se han nutrido los elementos suficientemente para entender a la acción procesal desde diferentes puntos de vista doctrinarios, así como lo establecido en los diferentes cuerpos normativos y en la jurisprudencia.

El panorama de la acción procesal abarca diversas modalidades y materias, tal como se ha expuesto con anterioridad, siendo los casos del Procedimiento de Lesividad, en el cual la autoridad administrativa es quien provoca o acciona el órgano jurisdiccional para que sea anulado un acto indebidamente pronunciado a favor de un particular; señala el artículo 27 párrafo IV de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal:

“Cuando se haya generado algún derecho o beneficio al particular, no se podrá anular de oficio el acto administrativo: y la autoridad competente tendrá que iniciar el procedimiento de lesividad ante el Tribunal, salvo en los casos en que los ordenamientos jurídicos aplicables permitan a la autoridad revocar o anular oficiosamente dichos actos administrativos o cuando el interesado se haya conducido con dolo, mala fe o violencia para obtener dicha resolución favorable” .G:O:D:F:29/I/04.

En el procedimiento de lesividad la autoridad administrativa es quien demanda ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo (en este sentido del Distrito Federal) a un particular que – verbigracia - haya ofrecido falsas escrituras para un acto de reotificación de un predio y posteriormente la autoridad se haya percatado de que este particular utilizó escrituras falsas del predio para obtener de manera ilícita los permisos correspondientes;

---

<sup>16</sup> Ibid. página 246.

por lo tanto la autoridad solicitará ante dicho tribunal, la nulidad del acto concedido a favor del particular, ya que de prevalecer lesionaría el interés general.

En este procedimiento se resalta la peculiaridad de que el Gobierno del Distrito Federal, por medio de su representante legal, es quien acciona el órgano jurisdiccional competente, a fin de que si es procedente y fundado el procedimiento de lesividad, sea anulado el acto en cuestión obtenido mediante mala fe por parte de un particular.

Es también el caso de la tercería excluyente de dominio, en la cual:

“El tercero interesado deberá demostrar en esta nueva acción, ser el titular de un derecho, acreditando interés propio y distinto al de los litigantes en el juicio principal”.<sup>17</sup>

Preceptúa el artículo 652 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

“En un juicio seguido por dos o más personas pueden venir uno o más terceros siempre que tengan interés propio y distinto al del actor o reo en la materia del juicio”.

Como también el artículo 1362 del Código de Comercio cuando establece:

“En un juicio seguido por dos o más personas, puede un tercero presentarse a deducir otra acción distinta de la que se debate entre aquellas. Este nuevo litigante se llama tercer opositor”.

Posteriormente el mismo Código Federal prescribe:

---

<sup>17</sup> SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN; Poder Judicial de la Federación, IUS, 2005, Jurisprudencias y Tesis Aisladas. Jurisprudencia:“TERCERÍAS EXCLUYENTES TIENEN NATURALEZA DE JUICIO Y NO DE INCIDENTE.”. Materia (s): Civil Común; Novena Época; Instancia : Primera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo: XX, septiembre de 2004; Tesis: 1ª. J/. 59/2004; Página: 83.



“Artículo 1370. El opositor deberá fundar su oposición precisamente en prueba documental. Sin este requisito se desechará desde luego y sin más trámite.”

Con la tercería excluyente de dominio el tercero opositor demostrará –verbigracia– ser el propietario de un bien inmueble al cual se le haya trabado embargo mediante orden judicial por error o por dolo, y demostrar el demandante o ejecutado en la secuela procesal que la consecuencia de un embargo que se deduzca de un derecho personal (juicio ejecutivo mercantil), que sea por una deuda derivada del incumplimiento de la promesa de pago de un título de crédito, no está al mismo nivel de un derecho real (*erga omnes*), y más aún sobre un derecho de propiedad de un bien inmueble, del cual se ha podido acreditar la propiedad de manera fehaciente dentro del proceso jurisdiccional.

Por lo tanto la pretensión será que el juez, ordene la cancelación del embargo trabado en el bien inmueble de quien haya demostrado ser el propietario del bien sujeto a litis.

La tercería excluyente de dominio mantiene similitudes con la acción reivindicatoria, en el sentido de que se debe demostrar irrefutablemente, con prueba documental, además de si se trata de bien inmueble, que está registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, ya sea contrato de compra venta, adjudicación, herencia o resolución judicial entre otras, que es el legítimo propietario y mantiene el dominio sobre dicho bien, esto con la finalidad de que al registrarlo, surta efectos contra tercero.

Haciéndose la aclaración de que los actos que se registran en dicho Registro Público simplemente son declarativos y no constitutivos de derechos, como lo establece el artículo 3008 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal al establecer:

“La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tienen efectos declarativos”.

En la tercería excluyente de dominio referente a bienes inmuebles, al igual que la acción reivindicatoria pudiera suceder el caso de que se haya acudido a celebrar un acto de traslación de dominio ante un notario público, como el acto de compraventa de un bien inmueble y por alguna circunstancia no se haya inscrito dicho acto de traslación de dominio o sólo se haya hecho un primer aviso y este quede asentado en su respectivo folio real, dicho acto parcial tramitado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de acuerdo a lo que establece el Código Civil en sus artículos 3016 y 3017, pone en riesgo el patrimonio de las personas e indudablemente, consideramos se tendrá que iniciar un juicio de acción reivindicatoria o tercería excluyente de dominio, según quien mantenga la posesión o la propiedad del bien, tomando en cuenta las pretensiones del actor, demandado y/o terceros interesados.

Ante esta negligencia – el no haber concluido la inscripción del acto administrativo ante el Registro Público- y si recayó un gravamen como el embargo o hipoteca sobre el bien de quien aparezca como propietario en el Registro Público, o interposición de demanda de prescripción positiva, lo único que queda- como se señaló anteriormente- es demostrar ante el juez, y mediante juicio que el que promueve ya sea por medio de la acción reivindicatoria o mediante la tercería excluyente de dominio, es que se tiene título de propiedad materialmente hablando, y que este sirve como documento base de la acción a ejercitar.

Una de las diferencias que se pueden apreciar entre la acción reivindicatoria y la tercería excluyente de dominio es en que en aquella, uno de sus requisitos primordiales es el que el actor sea el propietario del bien y el demandado mantenga la posesión del bien sujeto a litis, y en ésta, tercería excluyente, el actor demostrará fehacientemente ser el propietario y puede este mantener o no la posesión del bien en cuestión.

Es primordial, aclarar que la corte ha emitido criterios que se refieren a el hecho de que si se ha celebrado un acto de compraventa de un bien inmueble, que reuniendo los elementos de existencia como son:

El consentimiento y el objeto establecidos en el artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal, conforme al artículo 1796 del mismo ordenamiento sustantivo, en relación a que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, aún sin haberlo inscrito en el Registro Público, sin lugar a dudas es un acto perfeccionado, pues señala la corte en el siguiente criterio jurisprudencial:

“COMPRAVENTA, LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ EN LOS CONTRATOS DE.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad no constituye un elemento esencial de validez en los contratos de compraventa ni en los actos solemnes como los testamentos, a virtud de los cuales se opera el traslado de dominio de un bien determinado, porque como lo sostiene la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en diversas ejecutorias entre las que puede citarse la pronunciada en el diverso amparo número 9643/949/1a, promovido por Felipa Vélez Fuentes, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad según la legislación mexicana, no significa traslación de dominio como acontece en Alemania y en Suiza, donde se considera la inscripción como constitutiva de derechos, siendo en México puramente declarativa, ya que la traslación de dominio se hace por el acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es mas que la declaración de lo que se realizó en ese acto”.<sup>18</sup>

Lo anteriormente expuesto así como la jurisprudencia que se transcribe, formaron parte de los elementos de estudio para resolver un caso práctico relativo a un juicio de tercería excluyente de dominio iniciado por el sustentante, y que para lograrlo se adentró

---

<sup>18</sup> SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN; Poder Judicial de la Federación, IUS, 2005, Jurisprudencias y Tesis Aisladas. Jurisprudencia COMPRAVENTA, LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ EN LOS CONTRATOS DE

Materia (s): Civil Común; Novena Época; Instancia : Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo: II, Agosto de 1995; Tesis: VI..”2º J/24; Página: 306.

al análisis de diversas leyes, tanto locales como federales, así como diversos criterios jurisprudenciales, por lo cual se tuvo que estudiar a fondo todo el material posible relacionado a la acción reivindicatoria, conexas a la tercería excluyente de dominio, pues se identifican en buena medida respecto a la demostración de la propiedad, aquella la acción reivindicatoria, trata de definir contundentemente que el actor es el propietario del bien del cual no tiene la posesión, a fin de que el demandado entregue al promovente el bien sujeto a litis con sus “frutos y accesiones”; y en la tercería, se intenta demostrar de la misma forma que se es propietario del bien en cuestión, aún teniendo la posesión de dicho bien y se excluya este del juicio principal y sea cancelado el embargo trabado en contra del bien del actor, demostrando este en cada momento procesal que es el legítimo propietario del bien.

Se hace necesario exponer que el Código de Comercio y en el ámbito práctico se entiende a la tercería excluyente de dominio como un incidente, pero existe criterio pronunciado por la corte en el sentido de que la tercería excluyente de dominio es un juicio independiente, autónomo y esto puede producir beneficios, a alguna de las partes si se utiliza adecuadamente y en el momento oportuno.

También es importante resaltar que para el juicio de tercería excluyente de dominio por motivo de un juicio ejecutivo mercantil, (Código de Comercio) es el Código Civil Federal el que se aplica de manera supletoria en cuanto a lo que no este prescrito en aquel.

Como se ha podido apreciar en los dos ejemplos anteriores su relevancia para ejemplificar a la acción desde dos perspectivas diversas, pues el procedimiento de lesividad iniciado por la autoridad, y la tercería excluyente de dominio, iniciada por un tercero extraño al juicio principal, ponen de manifiesto las alternativa al iniciar un proceso jurisdiccional, o definir una acción propia para proteger un derecho.

Es la acción en términos generales un derecho innegable, y es el derecho que nace como garantía constitucional emanado del artículo 17 de nuestra Constitución Política

para acudir ante los Tribunales, evitando la aplicación de la “*justicia por propia mano*” entre las personas.

La identificación de las acciones es de suma importancia para los juzgadores, ya que sin contradecir lo establecido en el artículo 2 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en lo relativo a la falta de nombre de la acción y su procedencia, se deben atender a sus elementos a fin de identificar a la acción de la siguiente manera:

“Para identificar una acción hay que precisar sus elementos formales, que en toda acción son los siguientes:

- I. Persona que ejercita la acción;
- II. Persona contra quien se ejercita;
- III. Objeto de la acción, o sea lo que el actor demanda;
- IV. Causa jurídica o título de la acción;
- V. La clase a que pertenezca la acción de que se trate, si es real, personal o del estado civil.<sup>19</sup>

El ejercicio de la acción es el medio para acceder a los órganos jurisdiccionales, aunque también adolece de caducidad, y esta se expresa en el artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

Cuando haya varias acciones contra una misma persona, respecto de una misma cosa, y provengan de una misma causa, deben intentarse en una sola demanda; por el ejercicio de una o más quedan extinguidas las otras.

De tal manera y como lo explica el mismo jurisconsulto Eduardo Pallares al decir:

“Para que la caducidad tenga lugar, se requiere:

---

<sup>19</sup> PALLARES, EDUARDO. Ob. Cit. página. 63.

a) Que las acciones sean contra una misma persona;

b) Que tenga por objeto exigir la misma cosa;

c) Que deriven de las mismas causas;

d) Que no sean contrarias o contradictorias.”<sup>20</sup>.

Y luego prosigue diciendo el mismo Pallares en referencia a la instancia con relación a la caducidad:

“Definen los jurisconsultos la instancia, diciendo que es el ejercicio de la acción desde su iniciación hasta sentencia definitiva, en los diversos grados de jurisdicción establecidos por la ley (Peña y Peña). En la actualidad sólo existen dos instancias: la primera comienza con la demanda y termina con la sentencia definitiva; la segunda se inicia con el escrito de expresión de agravios y concluye también con la sentencia definitiva.

Para determinar cuáles son los efectos de caducidad, necesitamos previamente saber cuáles son los que engendra la instancia de primero o de segundo grado.

“Los efectos de la primera instancia son: I. Los que produce la presentación del escrito de demanda y la notificación de ésta, que se encuentran previstos en los artículos 258 y 259, la caducidad de la instancia producida por el desistimiento de la demanda, trae como consecuencia, que dejen de producirse los efectos que la ley atribuye a la presentación de la demanda, a su notificación y a los escritos, incidentes y recursos que se hayan presentado.

---

<sup>20</sup> Ibid. página 80.

Lo mismo puede decirse de la segunda instancia, con la única salvedad de que, el escrito de demanda es sustituido por el de expresión de agravios. La segunda instancia se funda en la inconformidad de uno de los litigantes con la sentencia de primera; al caducar aquella, la inconformidad queda sin efecto alguno”<sup>21</sup>..

En breve Eduardo Pallares define del proceso, lo relativo a la caducidad de la instancia. Aclarando el mismo en lo que se refiere a la acción y la instancia a fin de evitar confusiones:

“... No debe confundirse la acción con la instancia; ésta es el ejercicio de aquella..

Entonces al caducar las instancias, primera (a quo) o segunda (ad quem) la acción subsiste, pues son conceptos diferentes.<sup>22</sup>:

Además de estos elementos, también se cree necesario mencionar debido a su importancia procesal otro elemento esencial para el proceso jurisdiccional, siendo este, la pretensión.

“En la pretensión, existen dos sujetos: uno , activo, que se empeña en obtener algo; y otro, pasivo, que debe realizar la prestación que intenta el activo, a cargo del pasivo.

En el moderno derecho procesal se insiste sobremanera y con frecuencia en la referencia a la pretensión, lo que nos obliga a examinar su alcance y significado para que no haya confusión con la acción, ni con el derecho subjetivo que la acción tiende a titular”.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Ibid página 82.

<sup>22</sup> Ibid. página. 83.

<sup>23</sup> ARELLANO GARCÍA, CARLOS. Ob cit. página. 252

La acción es el derecho para movilizar los órganos jurisdiccionales del Estado; y la demanda es el medio formal, en el que se da a conocer por escrito, lo que se pide o solicita ante estos órganos, sobre el demandado.

“La pretensión es lo que concretamente solicita el sujeto activo del sujeto pasivo, independientemente de que tenga o no derecho a ello. Esta pretensión puede exteriorizarse judicial o extrajudicialmente. La acción ya es el ejercicio de un derecho procesal a solicitar la intervención de un órgano jurisdiccional, estatal o arbitral, para obligar al demandado a cumplir con la prestación a su cargo. Al ejercerse la acción deberá puntualizarse la prestación.”<sup>24</sup>

Se puede considerar analizada a la acción procesal para efectos del presente trabajo, se han expuesto algunas teorías sobre este concepto, así como sus elementos, las clases de acción, las instancias del proceso judicial, la caducidad de estas, la pretensión y su sentido, el proceso jurisdiccional y la excepción en contraparte de la acción y el sentido punzante de esta contra la acción al quererla destruir o desvirtuar, finalmente se considera prudente transcribir en este sentido lo siguiente

“El concepto de acción en general es puramente teórico o especulativo, pues en la dinámica del derecho sólo se ejercitan acciones específicas que tienen un objeto determinado, el cual consiste en que el servicio público jurisdiccional se desempeñe con un cierto contenido decisorio. A nadie se le puede ocurrir solicitarlo sin una pretensión determinada, o sea, ningún sujeto puede simplemente pedirlo sin sentido específico”.<sup>25</sup>

## **1.2 Acciones reales.**

En el punto anterior se desarrolló el concepto de acción, también se estableció que existen diversos tipos de acciones que se pueden emprender, al mencionar las siguientes:

---

<sup>24</sup> Ibid. página 253

<sup>25</sup> BURGOA ORIHUELA IGNACIO. El juicio de amparo, 32ª, Editorial Porrúa. México, 1999,página 445.



declarativa, de condena, reales, personales, del estado civil, constitutivas y preservativas, entre otras.

En este capítulo se estudiarán las acciones reales, y se cree pertinente hacerlo a partir de lo que establece el artículo 3 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal referente a las acciones reales:

El artículo 3 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal señala:

“Por las acciones reales se reclamarán: la herencia, los derechos reales o la declaración de libertad de gravámenes reales. Se dan y se ejercitan contra el que tiene en su poder la cosa y tiene la obligación, con excepción de la petición de herencia y la negatoria”

Las acciones reales, son aquellas que se emprenden ante los órganos jurisdiccionales por las personas, por medio del escrito inicial de demanda, con el fin de proteger los bienes y derechos de los particulares de perturbadores, que con derecho o sin el pretendan lesionar los intereses de los titulares de un derecho real o un bien del cual sean propietarios.

La distinción entre derechos reales y personales se originan en las acciones *in rem* e *in personam* respectivamente.

Los derechos reales son los que ejercen las personas sobre un bien y contra cualquier tercero (*erga omnes*) dándole poder y dominio al titular, para constituir la propiedad o limitarla, contrario a los derechos personales que se emprenden contra persona determinada que puede ser mencionada en un título de crédito: cheque, pagaré, letra de cambio etcétera, y no contra un universo indeterminado.

“Los derechos reales (concepto derivado de las acciones in rem de la doctrina clásica) son derechos oponibles a cualquier tercero, que facultan a su titular para que saque provecho de una cosa, sea en la forma máxima que permite el derecho – en cuyo caso hablamos del derecho de propiedad – o en una forma reducida, como sucede con los diversos “desmembramientos de la propiedad” (en cuyo caso hablamos de iura in re aliena, como, por ejemplo, el derecho de hipoteca o el usufructo).<sup>26</sup>

El dueño de una casa tiene un derecho inherente al derecho de propiedad, siendo este, la propiedad, un derecho real superior.

“En el derecho romano clásico, la distinción era clara entre las acciones civiles, estrictamente reguladas por el derecho quiritorio, y las acciones honorarias que concedía – según el caso – el pretor o el edil. Las primeras llamadas también directas, tenían su fuente en el derecho civil y el magistrado que daba la fórmula no hacía otra cosa que aplicar el derecho. Las segundas – según su fuente – son las pretorianas y edilicias, siendo las emanadas del pretor más importantes en número y trascendencia.

El pretor podía conceder una acción útil (por oposición) a directa), fundándose en su propia autoridad in factum o entendiendo por una ficción que estaban cumplidos los requisitos suficientes para la procedencia de la acción civil, como en la acción publiciana.

Las acciones civiles *in rem* eran la reivindicatoria, la negatoria, la confesoria y la petición de herencia.<sup>27</sup>

Se toma como punto de partida el derecho real de propiedad, que en primer lugar y jerárquicamente hablando este derecho se halla protegido por nuestra norma fundamental en su artículo 14, y especificado en el artículo 27 de la misma Constitución General, dotándola del carácter de garantía constitucional por ambos preceptos constitucionales.

---

<sup>26</sup> FLORIS MARGADANT S. GUILLERMO, Ob cit., página 228.

<sup>27</sup> MUSTO NESTOR, JORGE. Derechos Reales. Editorial. Astrea; tomo II, Buenos Aires, 2000, páginas 496 y 497.

En el derecho procesal en primera y segunda instancia, antes de llegar al juicio de garantías para la protección federal de las propiedades de las personas; el derecho de propiedad en el ámbito local que nos compete, se halla protegido por la acción reivindicatoria que se manifiesta en el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles para el distrito Federal estableciendo:

“La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil”.

La acción reivindicatoria es el ejemplo por excelencia de las acciones reales, ya que protege la propiedad.

Se hace mención que la acción reivindicatoria a que se refiere el artículo 4 del Código adjetivo para el Distrito Federal, es objeto de propuesta para ser reformado y adicionado en un segundo párrafo, en este trabajo de tesis, por lo tanto se analizará profundamente en apartado expreso.

Siguiendo en el mismo orden de las acciones reales establecido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, posterior a la acción reivindicatoria; el artículo 10 del mismo ordenamiento adjetivo para el Distrito Federal señala lo siguiente sobre la acción negatoria:

*“Procederá la acción negatoria para obtener la declaración de libertad o la reducción de gravámenes de bien inmueble y la demolición de obras o señales que importen gravámenes, la tildación o anotación en el Registro de la Propiedad, y conjuntamente, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios.*

*Cuando la sentencia sea condenatoria, el actor puede exigir del reo que caucione el respeto de la libertad del inmueble. Sólo se dará ésta acción al poseedor a título de dueño o que tenga derecho real sobre la heredad”.*

Por lo anterior se puede establecer que la acción negatoria se ejerce por quien tiene la posesión a título de dueño o que tenga derecho real sobre la heredad.

No necesariamente el accionante debe ser el legítimo propietario del bien inmueble, y al igual que la acción confesoria, esta acción sólo se refiere a bienes inmuebles, contrario a la acción reivindicatoria por la cual se pueden reivindicar bienes muebles e inmuebles.

La acción confesoria también es una acción real contemplada en el Código de Procedimientos Civiles para el distrito Federal en el artículo 11 de este ordenamiento estableciéndolo de la siguiente manera:

“Compete la acción al titular del derecho real inmueble y al poseedor del predio dominante que esté interesado en la existencia de la servidumbre. Se da esta acción contra el tenedor o poseedor jurídico que contraría el gravamen, para que se obtenga el reconocimiento, la declaración de los derechos y obligaciones del gravamen y el pago de frutos, daños y perjuicios, en su caso, y se haga cesar la violación. Si fuere la sentencia condenatoria, el actor puede exigir del reo que afiance el respeto del derecho”

Esta acción confesoria también es un producto actual que tiene su origen en el Derecho Romano. El demandante sostiene que posee el derecho de servidumbre personal sobre una cosa que pertenece al demandado, o que en su calidad de propietario de un fundo, tiene el derecho de ejercer una servidumbre predial sobre el fundo vecino”.<sup>28</sup>

La acción hipotecaria es una acción real, y toma como base a la hipoteca, siendo esta definida por el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2893 como:

---

<sup>28</sup> ARELLANO GARCÍA, CARLOS. Ob cit., página 270.

“La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a este, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley”.

Luego de establecer el concepto de hipoteca, y para mejor entender a la acción hipotecaria en el ámbito procesal, se debe acudir a lo preceptuado en el artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pues es en este artículo donde se manifiesta el objeto de la acción hipotecaria así como su debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal; en este artículo del Código procesal indicado se muestra la esencia de la acción hipotecaria cuando señala

“Cuando después de anotada la demanda”; ya que sin estar anotada la demanda no surtiría sus efectos dicha acción, pues tal trámite administrativo y su publicidad, son semejantes a la anotación de un embargo trabado sobre un bien para que surtan efectos contra terceros.

#### Artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

“Se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar registrar una hipoteca, o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Procederá contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado y en su caso, contra los otros acreedores. Cuando después de anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad y contestada ésta, cambiare el dueño y poseedor jurídico del predio, con este continuará el juicio”.

La petición de herencia desde luego es una acción real que se establece en los artículos 13 y 14 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y tiene por objeto la entrega de bienes por el demandado con sus accesiones al heredero, testamentario o intestamentario. Siendo dicha acción condenatoria, porque condena a la

entrega de los bienes al heredero así como a la indemnización y el rendirle cuentas a este; y declaratoria, pues se obtiene la declaración de heredero.

Artículo 13. “La petición de herencia se deducirá por el heredero testamentario o ab intestato, o por el que haga sus veces en la disposición testamentaria; y se da contra el albacea o contra el poseedor de las cosas hereditarias con el carácter de heredero o cesionario de éste y, contra el que no alega título ninguno de posesión del bien hereditario, o dolosamente dejó de poseerlo<sup>2</sup>.

Artículo 14. “La petición de herencia se ejercitará para que sea declarado heredero el demandante, se le haga entrega de los bienes hereditarios con sus accesiones, sea indemnizado y le rindan cuentas”.

Queda claro que el titular de la petición de herencia es el heredero testamentario o ab intestato; y tienen el carácter de demandados: el albacea, el poseedor de las cosas hereditarias, con el carácter de heredero o cesionario de este, el sujeto que no alega título ninguno de posesión del bien hereditario o dolosamente dejó de poseerlo.

El derecho real de propiedad también se diversifica, como se podrá notar en el capítulo expreso, sobre la propiedad.

Por otro lado y siguiendo el orden en el desarrollo de las acciones reales comprendidas en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se debe analizar el artículo 15 del mismo código adjetivo y el cual se refiere a la copropiedad, mencionando al inicio dicho artículo a “El comunero” y que se acepta dicho concepto, pero no se comparte, y se utiliza para denominar al copropietario,

“El comunero puede deducir las acciones relativas a la cosa común, en calidad de dueño, salvo pacto en contrario, o ley especial. No puede, sin embargo, transigir ni comprometer en árbitros el negocio, sin consentimiento unánime de los demás condueños”.

Consideramos que la transcripción anterior adolece de vicios terminológicos como los artículos del mismo Código adjetivo para el Distrito Federal sujetos a reformas en la presente exposición, y que por lo tanto está desfasado en el tiempo y la realidad social actual.

La copropiedad y la propiedad en condominio no son sinónimos pero ambos conceptos se refieren a la propiedad, ya que uno se refiere a la propiedad entre varios sujetos sobre un bien indivisible pero fraccionado en varios y que cada una de estas fracciones corresponden a la propiedad de los propietarios (copropietarios) y la segunda se refiere a la propiedad individual, en régimen de copropiedad, sin embargo mantienen similitudes en cuanto al manejo de términos y al concepto propiedad y “comunero”, ya que son diferentes regímenes relativos a la propiedad en común, manifestando que el titular tiene un derecho real, pero distantes en cuanto a su normatividad.

El mismo precepto (15) arriba establece ...”*salvo pacto en contrario, o ley especial*”. Ante esto es bueno manifestar una ley de carácter procesal como lo es la ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, recordando que no importan en donde se encuentren los preceptos de carácter procesal, sino su naturaleza y para lo que sirven.

La ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal es una ley que regula la convivencia entre condóminos, y entendemos que también se refiere a “comuneros” partiendo de un derecho común sobre un bien indivisible, ya que la ley en comento señala en su artículo 3.

“Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho

singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente ley, las del Código Civil para el Distrito Federal, las otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate”.

En cuanto a la copropiedad y por ende a los copropietarios, en términos generales, el Código Civil para el Distrito Federal señala en el artículo 938.

“Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas”.

Es claro que existe copropiedad en cuanto a la ley de propiedad en condominio y a lo referido en el Código Civil, pues la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y el mismo Código sustantivo se correlacionan, aclarando que se entiende la diferencia entre los regímenes de propiedad en condominio y copropiedad, pero, se vuelve a mencionar, que este es un trabajo propositivo y comparativo en el ánimo de comprender diversos conceptos e instituciones del derecho, que en algunas ocasiones causan confusión, o al menos cuesta trabajo su entendimiento en la vida práctica y creemos es necesario, comparar para diferenciar y mejor entender.

Retomando el tema, la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en su artículo 22 señala lo siguiente:

“El derecho del tanto de los **copropietarios** tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendatario. Tratándose de la venta de una unidad de propiedad exclusiva dada en arrendamiento, se estará a lo siguiente:



a) si existieran dos o más copropietarios interesados en hacer uso del derecho del tanto, se preferirá al de mayor antigüedad.

b) En caso de que existieran dos o más copropietarios con la misma antigüedad, tendrá derecho el que notifique fehacientemente al ofertante en primer término su voluntad de hacer uso de ese derecho.

c) En caso de duda o controversia la Procuraduría Social intervendrá sometiendo el conflicto al arbitraje”.

En referencia a lo anterior el artículo 950 del Código Civil para el Distrito Federal establece:

“Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto”.

Para esclarecer la relación entre “el comunero”, concepto utilizado en el Código Civil para el Distrito Federal y el “condómino”; se expresa lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal referente a los copropietarios de un régimen de propiedad, así como lo que preceptúa el Código civil sustantivo relativo a otro régimen de propiedad como lo es la copropiedad; y más aún el maestro Rafael de Pina manifiesta:

**“Comunero.** Sujeto titular de un derecho que posee en común”.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> DE PINA, RAFAEL; DE PINA Y VARA; RAFAEL; Diccionario de Derecho, 25ª, Editorial Porrúa, México, 1998,página 176.

Como se mencionó anteriormente, con la finalidad de abundar en la explicación relativa a la propiedad de bienes de propiedad en común, se ha ejemplificado para mayor entendimiento y dejar claro la calidad de acción real lo establecido en el artículo 15 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal tal y como lo plantea Carlos Arellano García:

“Como se trata de acciones relativas a la cosa común estamos dentro del género de las acciones reales”.<sup>30</sup>

En suma, las acciones reales se ejercitan para defender el derecho real, su procedencia depende de diversos factores íntimos del proceso en desarrollo.

Es en el hecho de que sean oponibles *erga omnes* los derechos reales, y del titular de estos, por lo que se determinarán la existencia y procedencia de las acciones reales que se ejerzan para proteger el derecho real y en términos prácticos los bienes y su recuperación de estos en su caso.

### **1.3 Propiedad.**

Es en las propiedades donde se finca el futuro respecto a las cuestiones materiales en el desarrollo de la vida en sociedad, y dicha relación incide necesariamente en el ámbito jurídico

Los bienes producen satisfacciones, y el obtenerlos cuesta esfuerzo y trabajo, por lo tanto se deben proteger. Nuestra Constitución Política, así como las leyes federales y locales nos garantizan tal protección jurídica; además de establecer nuestra carta magna en su articulado el carácter social de la repartición de las tierras, y de señalar quien únicamente tiene el derecho de transmitir el dominio de las tierras a los particulares, a fin de constituir la propiedad

---

<sup>30</sup> ARELLANO GARCÍA, CARLOS. Ob cit., página 273.

La Constitución Política señala en términos generales, respecto a la propiedad lo siguiente:

*Artículo 27. “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.*

*Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización”.*

La propiedad y la propiedad privada, son en si, el pilar donde se desarrolla materialmente una sociedad, e individualmente es la base del sedentarismo humano. Sin embargo la propiedad no es ilimitada, mantiene límites determinados por las leyes y puede ser expropiada en caso de utilidad pública; por lo tanto el interés social está por encima del interés particular, y dicha propiedad, si la autoridad fundamenta el porque, puede ser expropiada la propiedad de los particulares, para fines sociales específicos.

En relación lo anterior y como lo establece el artículo 27 de nuestra Constitución Política, la utilidad pública es el único motivo por el cual la autoridad puede expropiar las propiedades de los particulares, “mediante indemnización”.

La propiedad es una garantía no ordinaria que consagra nuestra norma fundamental y un derecho que protegen las leyes federales, como la ley de amparo, y nuestra legislación local como el código civil y de procedimientos civiles para el Distrito Federal

El derecho subjetivo que conceden los ordenamientos señalados en el párrafo anterior, vistos desde el punto de vista de León Duguit, y su teoría contrastante, mantiene

relación por una parte, con el artículo 27 de la constitución política en el sentido del interés social:

“Duguit no admite la presencia de la propiedad como un derecho subjetivo, que pudiera existir antes que la norma jurídica emanada del poder público que lo consagra, ya que estima esta, la ley objetiva, otorga y reconoce facultades para que se pueda dar satisfacción a la necesidad de cumplir con el deber social de solidaridad que impone la convivencia humana. Por ello aprecia que cuando el hombre detenta una propiedad, debe dirigir esa riqueza hacia el bienestar de la colectividad, por tanto, en ello deberá encontrarse una función social y no un derecho subjetivo, que carecerá de las características absolutas e inviolables que utópicamente se le han atribuido dentro de una visión abstracta y pura, ausente de sociedad y de Estado”.<sup>31</sup>

“Este pensamiento de alguna manera tenía que influenciar en la época, (1914 - 1915) a los movimientos sociales desarrollados en México, y definitivamente los proyectos se ven alcanzados por estas ideas siendo un ejemplo la “Ley que promulga Venustiano Carranza en 6 de enero de 1915”.<sup>32</sup>

Para complementar el orden de ideas relativo a la legislación que regula la propiedad,

“El Código Civil de 1870 , en relación con la propiedad en general preceptuaba:

Art. 827. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes.

Art. 828. La propiedad es inviolable; no puede ser ocupada sino por causa de utilidad pública y previa indemnización.

---

<sup>31</sup> MAGALLÓN IBARRA, JORGE MARIO. Instituciones de Derecho Civil, 2ª, tomo IV, Editorial Porrúa, México, 2001, página 338.

<sup>32</sup> Loc. Cit.

Art. 829. El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella. Por lo mismo podrá usarlo y hacer en él todas las obras, plantaciones o excavaciones que quiera, salvas las restricciones establecidas en el título de las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en la legislación especial de minas y en los reglamentos de policía.

Art. 830. Los que por cualquier título legal tienen el dominio común de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de la cosa o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.

Art. 831. Si el dominio no es indivisible, pero la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

Art. 832. La división de bienes inmuebles es nula si no se hace en escritura pública.

El Código subsecuente de 1884 reprodujo íntegramente los preceptos que hemos transcrito en relación con la propiedad en general, aun con una numeración diversa, pues le correspondieron los artículos 729 al 735...”<sup>33</sup>

El derecho de propiedad tiene el carácter de garantía individual, por lo tanto está garantizado por nuestra constitución el derecho de proteger nuestras propiedades ante los órganos jurisdiccionales creados para tales efectos, pero protegerlas ¿de que, o de quien, para que, y ante quien?

Los bienes, ya sean muebles o inmuebles, el conjunto de estos, en términos generales el patrimonio; y el derecho a la protección de este, son cosas diferentes, de acuerdo a lo siguiente, señala el artículo 38 de nuestra Constitución Política:

“ Los derechos o prerrogativas de los ciudadanos se suspenden:

---

<sup>33</sup> Ibid. página 330.

I. Por falta de cumplimiento, sin causa justificada, de cualquiera de las obligaciones que impone el artículo 36. Esta suspensión durará un año y se impondrá además de las otras penas que por el mismo hecho señalare la ley;

II. Por estar sujeto a un proceso criminal por delito que merezca pena corporal, a contar desde la fecha del auto de formal prisión;

III. Durante la extinción de una pena corporal;

IV. Por vagancia o ebriedad consuetudinaria, declarada en los términos que prevengan las leyes;

V. Por estar prófugo de la justicia, desde que se dicte la orden aprehensión hasta que prescriba la acción penal; y

VI. Por sentencia ejecutoria que imponga como pena esa suspensión.

La ley fijará los casos en que se pierden, y los demás en que se suspenden los derechos de ciudadano, y la manera de hacer la rehabilitación”.

Como se expresó anteriormente, es un derecho y una garantía constitucional la protección de nuestras propiedades, el artículo 38 constitucional, señala las causas por las cuales se suspenden los derechos de los ciudadanos

Los derechos los define el maestro Rafael de Pina como:

“Conjunto de facultades otorgadas o reconocidas por las normas del derecho objetivo”.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> DE PINA, RAFAEL; DE PINA Y VARA; RAFAEL; Diccionario de Derecho, 25ª Editorial Porrúa, México 1998, página 242.

Los artículos 56 y 57 del Código Penal para el Distrito Federal se refieren respectivamente a la suspensión de derechos como:

“La suspensión consiste en la pérdida temporal de derechos”.

“La privación consiste en la pérdida definitiva de derechos”.

....

Artículo 57. La suspensión y la privación de derechos son de dos clases:

I.- La que se impone por ministerio de ley como consecuencia necesaria de la pena de prisión; y

II. La que se impone como pena autónoma.

En el primer caso, la suspensión o privación comenzará y concluirán con la pena de que sean consecuencia.

En el segundo caso, si la suspensión o la privación se imponen con pena privativa de la libertad, comenzarán al cumplirse ésta y su duración será la señalada en la sentencia. Si la suspensión o la privación no van acompañadas de prisión, empezarán a contar desde que cause ejecutoria la sentencia.

A estas mismas reglas se sujetará la inhabilitación”.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se puede concluir que el derecho de propiedad es una facultad concedida por las normas del derecho objetivo, por lo tanto consideramos que se puede suspender, aún y cuando sea una garantía individual, conforme a derecho se puede establecer la suspensión, de acuerdo a los casos previstos en la Constitución Política, en el Código Penal para el Distrito Federal, y desde luego al Código Civil para el Distrito Federal, cuando dice en su artículo 24,

“El mayor de edad tiene la facultad de disponer libremente de su persona y de sus bienes, salvo las limitaciones que establece la ley”.

Por lo tanto, “lo accesorio sigue la suerte de lo principal”, y por ende es de considerarse que si un ciudadano es sentenciado a pena corporal, su derecho de propiedad se verá suspendido, en tanto dure la pena, y se verá impedido de manera personal a defender sus propiedades ante los órganos del Estado correspondientes, máxime si sus bienes entran al supuesto de ser decomisados por el Gobierno.

Consecuentemente a lo anteriormente expuesto, cabe señalar que este mismo derecho a la propiedad, se verá vulnerado nuevamente en el caso de la expropiación, facultad ésta, propia del Estado, que se explicará con detenimiento en el presente capítulo más adelante.

La propiedad en su concepto trasciende temporalmente y por consiguiente en las diversas épocas un hecho se puede definir de diversas maneras. Así se puede entender en el derecho romano la definición de propiedad.

“Los juristas romanos se abstuvieron de dar una definición de propiedad. Los términos técnicos empleados para identificarla son varios: *mancipium*, *dominium* ( *D. 8, 3, 30*) y *propietas*, siendo éste último, aunque de origen vulgar, el que prevaleció.

Los glosadores definen la propiedad como el *ius utendi, et fruendi, et abutendi re sua*. Varios de los Códigos civiles modernos, entre ellos el mexicano delimitan los derechos del propietario en base a esta definición(C.C. art. 830)<sup>35</sup>”

Cabe señalar que en la transcripción anterior en el segundo párrafo, al referirse la autora a los Códigos Civiles modernos, en especial a “el mexicano”, al final de lo transcrito se considera que la autora se refiere al Código Civil para el Distrito Federal, ya que menciona el artículo 830 del Código sustantivo del Distrito Federal.

---

<sup>35</sup> BIALOSTOSKY, SARA. Ob. cit. página 102



Es necesario tener certeza jurídica sobre los bienes poseídos , y de los cuales se tenga la propiedad, haciéndose necesario partir de un concepto o una definición clara de lo que es la propiedad, en este sentido se cree acertada la definición de Rojina Villegas donde explica los elementos necesarios de la propiedad:

“...Aplicando la definición del derecho real a la propiedad, diremos que ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

En los casos de vecindad y colindancia el Código Civil impone obligaciones y concede derechos correlativos, entre los vecinos y colindantes, determinándose así sujetos pasivos especiales.

Comparemos el derecho real con la propiedad:

1º La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata; todo derecho real también es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

2º En la propiedad este poder jurídico se ejerce sobre una cosa, es decir, sobre un bien corporal. No hay propiedad sobre bienes incorporeales.

3º El derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. En cambio, los otros derechos reales sólo comprenden formas de aprovechamiento parcial.

El poder jurídico total significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa, o que se tiene simplemente la posibilidad normativa

de ejecutar todos los actos de dominio o de administración, aún cuando jamás se ejecuten. Es decir, se trata de un aprovechamiento jurídico y no económico.

En los derechos reales distintos de la propiedad no encontramos esta característica de disposición total, excepto en el caso de los derechos de autor, en los que si hay aprovechamiento jurídico total, aunque sólo temporal.

4º El derecho de propiedad implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto, y un pasivo universal. Propiamente, el sujeto pasivo universal queda constituido por el conjunto de personas que de manera permanente o transitoria integran una comunidad jurídica, pues se requiere siempre un dato especial (proximidad material) para que exista la oponibilidad del derecho de propiedad a los terceros y la posibilidad física de su violación. No todos los habitantes del globo son, en realidad sujetos pasivos. Se requiere que formen parte de una comunidad determinada, aún instantáneamente (como el viajero), para que lo sean.

En cambio en los derechos reales distintos de la propiedad, existe un sujeto pasivo determinado que reporta obligaciones patrimoniales, tanto de hacer como de no hacer, y un sujeto pasivo universal, en las mismas condiciones que en la propiedad, así que esta relación jurídica es más compleja”.<sup>36</sup>

Por lo tanto podemos partir del hecho de que la propiedad es el derecho real superior de las personas y a su vez una garantía individual de los gobernados, consagrada en nuestra constitución general en su artículo 14 cuando refiere así:

” A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en

---

<sup>36</sup> ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, Ob. cit. páginas 78,79 y 80.

el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho...

La misma Constitución Política Federal en el artículo 27 dispone en su párrafo primero:

“ La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

El estado puede expropiarla las propiedades por causas de utilidad pública, puede limitarla con leyes, que como ejemplo se pueden citar los artículos 830 y 831 del Código Civil para el Distrito Federal, al establecer:

Artículo 830. “El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes”.

Artículo 831 “La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización”.

La propiedad en su concepto adquiere diversas acepciones en el ámbito jurídico; como puede ser la propiedad intelectual (Ley Federal de Derecho de Autor); la Propiedad industrial ( Ley de la Propiedad Industrial); copropiedad ( Código Civil para el Distrito Federal); la propiedad en condominio (Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal) la propiedad que ejerce el Estado sobre bienes de dominio público tanto federal como local (Ley de Régimen Patrimonial y del Servicio Público para el Distrito Federal)

“La propiedad, como se sabe, es una relación jurídica existente entre una persona, a quien se imputan tales derechos específicos, y un sujeto pasivo universal que tiene la obligación negativa de no vulnerar, afectar o entorpecer su ejercicio, distinguiéndose

frente a terceros de la simple posesión originaria, en que el derecho de propiedad está investido de una formalidad especial, respecto a bienes inmuebles, consistente en su inscripción o registro público, los cuales, a nuestro entender, son los únicos elementos que permiten diferenciar la propiedad de una cosa de su simple a título de dueño”.<sup>37</sup>

Sólo quien es propietario puede transmitir la propiedad, es un derecho que sólo le incumbe al titular del derecho real de propiedad.

#### **1.4 Acción reivindicatoria**

La acción reivindicatoria es la acción real necesaria que se ejercita para proteger el derecho real de propiedad. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal señala en sus artículos relativos a la acción real sujeta a estudio, lo siguiente:

Artículo 4. “La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil”.

Artículo 5. “El tenedor de la cosa puede declinar la responsabilidad del juicio designado al poseedor que lo sea a título de dueño”.

Artículo 6. “El poseedor que niegue la posesión la perderá en beneficio del demandante”.

Artículo 7. “Pueden ser demandados en reivindicación, aunque no posean la cosa, el poseedor que para evitar los efectos de la acción reivindicatoria dejó de poseer, y el que está obligado a restituir la cosa o su estimación, si la sentencia fuere condenatoria.

---

<sup>37</sup> BURGOA. ORIHUELA. IGNACIO. Las garantías Individuales, 32ª, Editorial Porrúa, México, 2000, página 540.

El demandado que paga la estimación de la cosa puede ejercitar a su vez la reivindicación”.

Artículo 8. “No pueden reivindicarse las cosas que están fuera del comercio; los géneros no determinados al entablarse la demanda, las cosas unidas a otras por vía de accesión, según lo dispuesto por el Código Civil, ni las cosas muebles perdidas o robadas que un tercero haya adquirido de buena fe en almoneda, o de comerciante que en mercado público se dedica a la venta de objetos de la misma especie, sin previo reembolso del precio que se pagó. Se presume que no hay buena fe si de la pérdida o robo se dio aviso público y oportunamente”.

En la acción reivindicatoria el demandante o actor necesariamente deberá demostrar fehacientemente ser el propietario del bien sujeto a reivindicar, o tener mejor derecho sobre el bien o derecho sujeto a reivindicar.

“Se trata, también de una acción declarativa, por una parte, y de condena, por otra. Ello se debe a que, quien la ejercita pretende obtener del órgano jurisdiccional:

- 1) La declaración de que es propietario del bien que pretende reivindicar y, además, busca que se condene al demandado;
- 2) A la restitución de la cosa;
- 3) Con sus frutos y accesiones.

La acción reivindicatoria es por otra parte, una acción mobiliaria e inmobiliaria, dado que puede referirse tanto a bienes muebles como a inmuebles”.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> DE LA MADRID ANDRADE MARIO. La Acción Reivindicatoria desde la perspectiva Jurisprudencial, Editorial Porrúa, México, 2002, página. 3

Los bienes sujetos a reivindicación deben quedar debidamente determinados en sus características propias, ya que la determinación de los bienes y la identidad entre el propietario y dichos bienes forman parte de los elementos necesarios a cubrir en caso de su interposición.

En cuanto a los bienes como se expresó anteriormente pueden ser muebles o inmuebles, también pueden ser fungibles y no fungibles; en el primero de los casos pueden ser bultos de frijoles y se debe expresar que tipo de costal (de manta o de yute etc.) si los frijoles son de primera de primera, negro, bayo, peruano o de cualquiera otra especie. Puede ser también el caso de un automóvil este también debe ser especificado por su modelo, tamaño, número de serie, del motor, de la carrocería, etcétera.

Es importante enfatizar que respecto al caso de los bienes inmuebles, estos se deben especificar claramente por ejemplo: la ubicación, las medidas y colindancias, si está registrado en el Registro Público de la Propiedad, el número de folio real, y de ser posible anexar este como medio de prueba documental, a fin de demostrar que se es el propietario. Puede darse el caso de que no esté registrado en el Registro Público, pero se cuenta con escritura Pública, que demuestra la fecha en que se llevo a cabo el acto de compraventa o de traslación de dominio debiendo ésta ser anterior a la fecha en que tomo posesión del bien el demandado.

Entonces la determinación de los bienes a reivindicar y la identidad del bien sujeto a litis son elementos naturales de la acción reivindicatoria, por lo que son determinantes para su procedencia.

La acción reivindicatoria se debe ejercitar por quien este legitimado (legitimación activa) y debe demostrar que es el propietario del bien, así como que el demandado se encuentra en posesión del bien inmueble o que este posee el bien mueble.

“En función de la legitimación activa, se pueden dar los presupuestos siguientes: que le dueño del los bienes fuese menor de edad, entonces los padres en términos del

artículo 414 del Código Civil para el Distrito Federal, en ejercicio de la patria potestad, los padres del menor podrán promover la acción reivindicatoria representando al menor; en el caso heredero debe aportar como prueba documental la “hijuela”<sup>39</sup>; en la que conste la adjudicación del bien a reivindicar y si no se cuenta con esta, es el albacea el legitimado para acudir a juicio; dadas las circunstancias en que el coposeedor intentara ejercer la acción reivindicatoria, tal vez resultaría improcedente esto debido a que quizás no se pudieran especificar fracciones específicas, y aún más no se podría determinar quien mantiene la posesión o posee el bien en cuestión; también es el caso del comprador en reserva de dominio, este no podrá reivindicar hasta que demuestre haber hecho el último pago que cubriría lo pactado para ser el legítimo propietario del bien”<sup>40</sup>

Al ser cuestionado el título del demandado por el actor en la demanda, en el sentido de que sea un título con vicios, se solicitará ante el órgano jurisdiccional competente, la nulidad de dicho título, así como la cancelación de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

En caso de que se intente reivindicar un bien inmueble se debe solicitar al juez independientemente de las prestaciones relativas al ejercicio de la reivindicación, que con fundamento en el artículo 3043 fracción I del Código Civil, artículos 41, 42 y 43 del Reglamento del Registro Público del Distrito Federal que sea anotada preventivamente la demanda iniciada, esto con la finalidad de publicitar el derecho procesal de los contendientes, así como el evitar la anotación de un embargo o cualquier otro gravamen, siendo el caso de que la resolución sea favorable para el actor, la anotación preventiva se constituya en inscripción, declarando en la resolución que el actor es el único propietario del bien inmueble sujeto a litis,

---

<sup>39</sup> “Porción de la herencia que resulta corresponder a cada heredero una vez que ha sido practicada la partición de los bienes del causante.

Documento en que consta la adjudicación de dicha porción, con determinación de los bienes relativos” DE PINA, RAFAEL; DE PINA Y VARA; RAFAEL; Ob. cit. página 309.

<sup>40</sup> Ibid. páginas. 5, 6 y 7.

## 1.5 Posesión.

Hablar sobre el tema de la posesión nos abre la puerta necesariamente hacia la discusión, ya que las diversas teorías en torno a esta institución, por su relevancia inciden de manera relevante en el ámbito del derecho procesal.

Es de considerar que la posesión en relación con la propiedad; y el concubinato, respecto del matrimonio, mantienen semejanzas; esto se puede explicar de la siguiente manera:

La posesión y el concubinato son hechos protegidos por el derecho; y en el otro extremo el matrimonio y la propiedad son derechos formalmente hablando. En el matrimonio además de existir el acuerdo de voluntades, reviste formalidades, y solemnidad; el acuerdo de voluntades se externa y se acepta ante un juez del Registro Civil, firmando un convenio denominado Capitulaciones Matrimoniales artículos (146 a 265 del Código Civil para el Distrito Federal).

El concubinato es una relación de facto entre un hombre y una mujer regulada por el Código Civil para el Distrito Federal ( artículos 291 bis al 291 quintus).

Dice el artículo 798 del Código Civil a su inicio:

“La posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales.

Previamente el artículo 790 del mismo ordenamiento sustantivo para el Distrito Federal, establece el carácter de “hecho“ a la posesión señalando:

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



No puede ser tan ocioso el establecer la semejanza entre dos “hechos” relevantes, que inciden en el ámbito jurídico y que se manifiestan cotidianamente en nuestra sociedad como son el concubinato y la posesión, solamente con la finalidad de explicar de manera personal y tratar de la misma manera de intentar clarificar tan complejo concepto en el ámbito jurídico.

De igual forma y con el objetivo arriba indicado, se contrastan las dos instituciones jurídicas formales, que igualmente generan derechos y obligaciones entre las personas involucradas, como son la propiedad y el matrimonio; y la posesión y el concubinato, que de cierta manera parecería que son el estado primario que precede a cada una (posesión: propiedad; concubinato: matrimonio), o también se puede pensar, que son parte del proceso de desarrollo de las mencionadas instituciones, pudiendo ser de la siguiente manera: la posesión es el estado de hecho que precede a la propiedad y el concubinato al matrimonio.

Lo antedicho en los dos anteriores párrafos, tiene la finalidad dejar claro que la posesión es un hecho, y la propiedad un derecho. Haciendo una comparación práctica, para su mejor entendimiento.

Entonces la posesión es un hecho, esto sin dudarlo, sin embargo nuestra Carta Magna le da el carácter de garantía individual y por ende la protección jurídica con el juicio de amparo. Nuestra Constitución Política protege la posesión y la propiedad, manifestándolo en las garantías de seguridad jurídica y principio de legalidad en sus artículos 14 y 16 de la siguiente manera:

Artículo 14 “...Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho...”

Artículo 16. “Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento”.

El artículo 790 del Código Civil para el Distrito Federal estatuye:

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

Partiendo con estos elementos la posesión, se considera que se puede definir como un hecho y un derecho. Se puede tener el derecho real sobre un bien mueble o un bien inmueble; se puede poseer los mismos bienes sin tener derecho a poseerlos, este planteamiento suena contradictorio, sin embargo la posesión siempre ha generado discusiones, el presente trabajo no puede ser la excepción, ya que es en este análisis donde empezaron a germinar las ideas para las reformas propuestas a los artículos 4 y 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

La posesión es el goce de un bien directamente, con derecho o sin él, sólo hasta que se demuestra que a alguien no le asiste el derecho para poseer dicho bien.

Es la posesión el acto por el cual una persona usa y disfruta los bienes a su alcance, pero sólo si estos se pueden apropiar por las personas conforme a la ley, como en el caso de que sean bienes de dominio público, estos no se podrían poseer hasta su desincorporación o cambiando sus estado jurídico, citando esto a manera de ejemplo; lo anterior se puede sustentar con la ley, específicamente en el Código Civil para el Distrito Federal :

Artículo 794. “Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación”.

Al poseer un derecho y gozar de el, cuesta trabajo prejuzgar como se obtuvo tal derecho, ya que pudo haberse obtenido de manera ilícita, o de acuerdo a las leyes y de buena fe. Cuando nuestro Código Civil establece en el artículo 790 que: “ ....Posee un derecho el que goza de el”, despeja el camino para la exposición doctrinal de las teorías sobre la posesión: objetiva (Ihering), subjetiva (Savigny) y ecléctica (Saleilles) no sin antes mencionar la posesión desde el punto de vista de los romanos.

“En aras de la paz social, los ordenamientos jurídicos tanto en épocas remotas como actualmente, se han visto en la necesidad de proteger situaciones de facto de los individuos respecto a ciertas cosas, independientemente de que tal hecho tenga como base una situación jurídica. Esta situación de hecho se reconoce con el nombre de posesión. Possessio en el derecho clásico indica el contacto material que una persona tiene con una cosa con la intención de tenerla para si y con exclusión de otras personas (independientemente de ser o no propietario). Es un hecho no un derecho.

En el derecho vulgar, la posesión y la propiedad se confunden. El derecho justiniano la considera como una apariencia de titularidad no sólo de la propiedad, sino de cualquier derecho (D. 3,3,33,1). En la doctrina pandectística, sobre todo en la obra de Savigny, se ve la tendencia a configurarla como un derecho, pero las fuentes son evidentes (D. 41,2,17,1 y 41, 2,23 pr.).

La posesión implica dos elementos: uno objetivo, el corpus y el otro subjetivo, el *animus*. *Possessio*, parece tener su raíz etimológica *in sedere*, sentarse, asentamiento”.<sup>41</sup>

El vínculo que existe entre la persona y la cosa determina la posesión de esta por el sujeto, más claro, la relación material directa existente entre uno y otro, (persona y bien) dan como resultado la posesión, por lo tanto hay una relación material entre sujeto y objeto; pero además el sujeto debe tener una intención sobre el objeto, un razonamiento, en este sentido la posesión resultado de dicha relación.

---

<sup>41</sup> BIALOSTOSKY, SARA. Ob. Cit. páginas 98 y 100.

Exponiendo lo siguiente se propone sin perder la objetividad, pero tratando de desmenuzar de tal forma que podría surgir como teoría relativa a tan interesante “enredo” y es en el siguiente sentido: la posesión puede ser **activa o pasiva; pasiva** cuando se usa, goza y disfruta el objeto o bien y sus accesiones, estando el sujeto consciente o inconsciente del estado jurídico que guarda la relación entre el sujeto y el objeto, no llevando a cabo el sujeto, ningún acto encaminado a cambiar o a trasmutar la situación jurídica de la relación entre ambos, o sea, acepta la relación material directa, tal cual.

Es **activa** cuando el sujeto está consciente de la disposición jurídica que guarda dicha relación (sujeto y objeto) sin estar conforme o sin convenir a sus intereses, y **lleva a cabo actos jurídicos encaminados a cambiar** la situación entre el sujeto y el objeto, conforme a la ley, ante los órganos jurisdiccionales correspondientes, y en la misma acepción también es **activa** cuando el sujeto que ha perdido la posesión de la cosa o del bien intenta recuperarlo y ejercita la acción plenaria de posesión o el interdicto de recuperar la posesión para tales efectos, y para mantener la posesión y no ser perturbado o molestado interponer el interdicto de mantener la posesión.

Lo manifestado arriba, es una forma de entender la posesión (activa y pasiva) y se expone a manera de aportación al análisis en la materia definiendo solamente, acción pasiva y activa, y que de acuerdo a lo propuesto, estas posesiones se determinarán a partir de la voluntad de los poseedores y los juzgadores dentro del proceso jurisdiccional, concluyendo en una resolución; dicha aportación no se contrapone con ninguna teoría expuesta en este trabajo y mucho menos trastoca la legislación vigente.

La teoría que se manifiesta, es en términos prácticos:

- 1) **posesión activa:** existen contradicciones, y actos encaminados a cambiar la situación jurídica cualquiera que esta sea y por las personas involucradas que tengan intereses contrarios, o simplemente se acude ante los órganos jurisdiccionales voluntariamente (jurisdicción voluntaria)

a manifestar que se les reconozca un derecho adquirido sobre el bien en cuestión;

- 2) posesión pasiva:** se acepta y/o se ignora la relación entre el sujeto y el objeto, y se mantiene la posesión simplemente sin ninguna trasmutación de facto, ni manifestación alguna en ningún sentido, también en este caso, se puede estar consciente de que se posee el bien o los bienes de buena fe y en calidad de propietarios, esperando el tiempo que determina la ley (prescripción positiva) para su modificación a la calidad de legítimos propietarios.

En este punto de análisis de la posesión, se cree necesario exponer lo relativo a un presupuesto posesorio de facto, que puede derivar indudablemente en consecuencias jurídicas, en beneficio del que posee un bien del cual no tiene la propiedad; y es el caso de la prescripción positiva.

Esta posesión no puede ser “cualquier” posesión, debe ser una posesión con características y elementos legales, que cumpliéndolos dentro de un proceso jurisdiccional y bajo determinación judicial se declare que la persona que ha poseído el bien sujeto a litis es el propietario de este.

La procedencia de la prescripción positiva se determina como se explico en el párrafo anterior, al reunir los elementos cada uno, sine quan on, en relación a cada procedimiento del desarrollo procesal para que se manifieste sentencia favorable al promovente.

Para exponer un aspecto esencial de la posesión apta para poseer, se considera obligatorio transcribir un criterio de la corte, de suma importancia para este juicio, y es en el sentido de lo que establece la ley y el criterio se refiere en este sentido, que la posesión debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que señalan los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal

## PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESIÓN APTA PARA LA.

Conforme a los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que señala el segundo de esos preceptos, según se trate de posesión de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta institución, como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de este último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 826 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de "dueño o propietario", el código sustantivo emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido (aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquél que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aún sin título, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válida, la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera, pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, etcétera, porque éstos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibieron.

De esta manera, es válido establecer que si por efecto de una venta, de una

donación o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona que creía propietaria de ella, pero en realidad no lo era, puede adquirir por prescripción positiva el bien, si reúne los requisitos legales a que se ha hecho referencia, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley, que prevé la institución de la usucapión; aquél acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado (si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio), la ley le atribuye efectos, como se constata en el texto de los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito *Federal*.<sup>42</sup>

La jurisprudencia transcrita, de manara general, define mediante criterio jurisprudencial, la Suprema Corte, los aspectos fundamentales para que en su caso progrese un juicio en el que se reclama la prescripción positiva sobre un bien determinado.

La calidad de propietario derivada de una posesión originaria, que se debe demostrar en la secuela procesal, con documentos, pero contraria a la acción reivindicatoria y a la tercería excluyente de dominio expuestas anteriormente, ésta, la prescripción adquisitiva se debe sustentar también en otro tipo de prueba determinante, como lo es el caso de la testimonial, aquí los testigos son parte fundamental, ya que de ellos, su comparecencia y por ende su declaración son determinantes en el resultado favorable o desfavorable para alguna de las partes en conflicto.

En el caso de los juicios inestamentarios, en donde los testigos declaran: conocer a los herederos desde hace tanto tiempo y también constarles los hechos expuestos ante

---

<sup>42</sup> SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN; Poder Judicial de la Federación, IUS, 2005, Jurisprudencias y Tesis Aisladas. Jurisprudencia Materia (s): Civil Común; Octava Época; Instancia : Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo: VI, Segunda Parte –1 Julio a Diciembre o de 1990; Tesis: I 4º. C. J/30; Página: 385.

la autoridad judicial; en el caso del juicio de prescripción positiva, también los testigos declararán el hecho de constarles o no los hechos de la demanda, así como su interés en el asunto, como otros aspectos relativos al proceso y las partes beneficiando a uno y/o perjudicando a otro.

El Código Civil para el Distrito Federal preceptúa en su artículo 1135 y 1136, 1137 y 1139 lo siguiente:

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

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

Artículo 1137.”Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley”.

Artículo 1139. “Para los efectos de los artículos 826 y 827 se dice legalmente cambiada la causa de la posesión cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con este carácter, y en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión”.

Se considera fundamental y necesaria la transcripción de los artículos anteriores, también por su relevancia sustancial en un juicio de prescripción positiva, ya que implícitamente se refieren igualmente a la prescripción negativa, siendo esta lo contrario a la positiva, en ésta se puede adquirir bienes con el simple transcurso del tiempo, o librarse de obligaciones y en la negativa se desobliga una persona con el transcurso del tiempo.



La prescripción adquisitiva se puede decir que es el fruto de la posesión originaria cuando se adquiere el o los bienes mediante título suficiente para poseer el bien en calidad de propietario, esto se debe demostrar en juicio, y solamente mediante una sentencia definitiva que así lo declare.

“El principal efecto de la posesión originaria es adquirir la propiedad mediante la prescripción. La prescripción adquisitiva, llamada por los romanos usucapión, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública, y por el tiempo que marca la ley.

En los requisitos de la posesión originaria para prescribir, es necesario distinguir un elemento esencial como condición *sine qua non* para adquirir el dominio. De gran trascendencia en esta materia es el artículo 826 del Código Civil vigente al estatuir: “Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción”. Este requisito consiste en poseer *animus domini*; poseer, como dice el Código vigente, en concepto de propietario. Además de este requisito, la posesión debe tener determinadas cualidades, en ausencia de las cuales se considera viciada e inútil para prescribir; pero con la posibilidad de que se purguen esos vicios y la posesión se convierta en apta o eficaz para la prescripción.

Estas cualidades, en ausencia de las cuales se originan los vicios de la posesión, son las siguientes: pacífica, continua, pública y cierta.

A la cualidad de posesión pacífica se opone el vicio de la violencia a la de posesión continua, el de interrupción; a la de posesión pública, el de clandestinidad o posesión oculta, y a la de posesión cierta el vicio de equivocidad o equívoco.

Además del requisito esencial y de las cualidades mencionadas, la posesión debe tener una condición más, que influye sólo respecto al tiempo, y consiste en la buena fe. No se trata de una cualidad propiamente dicha, porque la buena fe sólo influye para reducir el tiempo de prescripción, y la mala fe, por consiguiente, para aumentarlo. La mala

fe no es un vicio que haga inútil la posesión para adquirir por prescripción el dominio; es, simplemente, un hecho que aumenta el término sin hacer ineficaz la posesión”.<sup>43</sup>

Al momento de elaborar una demanda de prescripción adquisitiva o positiva se deben tomar en cuenta los elementos transcritos en los párrafos inmediatos ya que en términos generales contienen la esencia de dicha acción para la adquisición de bienes por el transcurso del tiempo. Cabe agregar que el *animus domini* forma parte de estos elementos esenciales para que se produzca la posesión apta para la prescripción.

### **1.6 Posesión originaria**

Se antepuso exponer al final del punto anterior expreso a la posesión en general, lo relativo a la prescripción adquisitiva, a fin de que sirviera como preámbulo al presente punto, ya que consideramos a la prescripción adquisitiva y la posesión originaria como binomio indisoluble para producir derechos reales.

Mediante un contrato de compraventa se puede transmitir la propiedad y el dominio de un bien, se puede decir que existe una posesión originaria del bien que se deriva de dicho acuerdo de voluntades, por señalar un medio de adquisición de la propiedad, el cual es el contrato definido generalmente en el artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal al establecer:

“ Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”

Por lo que se puede agregar específicamente a nuestro ejemplo del cual consideramos se produce la posesión originaria por medio de un contrato de compra venta, se precisa determinante aclarar a esto que es sólo un medio de producir la posesión originaria estando a lo siguiente:

---

<sup>43</sup> ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, Ob. cit. páginas 220 y 221.

“Los actos jurídicos que engendran la posesión son los contratos traslativos de dominio (venta, permuta, donación, sociedad) o bien los actos que implican adquisiciones a título universal o particular.

Por virtud de la herencia, hay adquisiciones a título universal, y los herederos se convierten en poseedores desde el momento mismo de la muerte del autor de la herencia. EL legatario adquiere también, desde el momento de la muerte del autor de la herencia, la posesión de los bienes del objeto legado.

Tanto el heredero como el legatario se reputan poseedores originarios y adquieren tal carácter desde el momento de la muerte del de cujus, no obstante que sea el albacea quien ejerza realmente el poder de hecho, pero en calidad de poseedor derivado”<sup>44</sup>.

Tomando en cuenta lo anterior y exponiendo el supuesto caso de que un arrendatario se comprometa con el arrendador a cambiar la situación de aquel con respecto al bien arrendado, deseando que este bien pase a formar parte de su patrimonio o sea, que sea de su propiedad. En este caso primeramente se debe rescindir el contrato de arrendamiento.

“Si existe cláusula expresa como podría ser el pacto comisorio que se establece en el artículo 1949 del Código Civil, que de manera tácita y sin acudir ante la instancia jurisdiccional quedaría rescindido dicho acto jurídico, por incumplimiento de alguna de las partes, por lo tanto procede la rescisión. quedando en libertad el arrendador de solicitar ante la autoridad jurisdiccional simplemente la desocupación del bien dado en arrendamiento, y si no existe pacto comisorio, que por lo regular existe en todos los contratos sinalagmáticos, se demandaría rescisión y desocupación del bien, así como

---

<sup>44</sup> ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Ob. Cit. página 205.

daños y perjuicios causados por el incumplimiento del contrato transmisión del dominio y propiedad del bien en cuestión<sup>45</sup>.

Se toma como base la idea acertada del Doctor Gutiérrez y González para sustentar el ejemplo anterior y que se expone, considerando que pueden suceder dos cosas a lo referido entre arrendador y arrendatario para cambiar la posesión de derivada, a la apta para adquirir la propiedad, o sea la posesión originaria; y se pueden explicar de la siguiente manera:

- a) se acuerda celebrar un contrato de promesa de compraventa del bien inmueble en cierto tiempo, ya que quizás el arrendatario no cuenta con la cantidad exigida. Con esto se abren también las posibilidades de que:
  - 1) el arrendatario entregue el bien inmueble al arrendador y por consiguiente este se comprometa a resguardar el bien en tanto se cumple lo establecido en el contrato de promesa de compraventa, en tiempo y forma y;
  - 2) que el bien inmueble quede a disposición del comprador, ya no en calidad de arrendatario, sino en calidad de promitente y estableciendo un convenio, recordando que la ley establece también como forma de terminar el contrato de arrendamiento, a parte de la rescisión, el convenio expreso entre las partes, más aún, consideramos que con este acto, prácticamente se pueden correr riesgos innecesarios, pues si se actúa de mala fe quien no tiene la posesión del bien queda en desventaja.

Y b) Simplemente se rescinde el contrato de arrendamiento celebrando un

---

<sup>45</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, ERNESTO, Derecho de las Obligaciones.12ª, 3ª reimpresión Editorial. Porrúa, México,1999,páginas 658, 659 y 660.

convenio entre ambas partes y siguiendo los ordenamientos que para cada caso ordenan las leyes específicas, para con esto respetar los derechos del tanto y de preferencia respecto al caso de el arrendatario y copropietarios, establecido en el Código Civil; y propiedad en condominio en los casos también del arrendatario y copropietarios y se tendría que referir en este caso a la ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal, para tampoco trastocar o conculcar derechos de terceros y en determinado momento se impugne el acto de traslación de dominio que se haya llevado a cabo entre arrendador y arrendatario.

Se hace el señalamiento que se abunda un poco más al respecto, relativo a la relación de arrendador y arrendatario en caso de compraventa del bien dado en arrendamiento y que puede cambiar el tipo de posesión derivada que surge de un contrato de arrendamiento, a posesión originaria que se da por medio de un contrato de promesa de compraventa, para derivar en uno principal o contrato de compraventa.

En uno de los casos se establece la promesa, previo al contrato principal de compraventa y en el otro caso directamente por medio del contrato de compraventa, siendo este una figura jurídica mediante la cual se adquiere la propiedad de los bienes y se posee en calidad de poseedor originario, y nos permitimos exponer para ilustrar lo anterior de mejor manera, en términos generales y a continuación de manera particular y breve respectivamente, la forma de cómo se pueden clasificar las adquisiciones de la propiedad y son en el siguiente sentido:

1. “ Adquisiciones a título universal;

2. Adquisiciones primitivas y derivadas;

3. Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito”.<sup>46</sup> y posteriormente de manera particular como se dijo anteriormente el contrato, seguido de: la herencia, la prescripción, la ley, ocupación o apropiación entre otras, que nos limitamos exponer en el presente

---

<sup>46</sup> ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Ob. cit. página 87.

punto, ya que este, se refiere a la posesión originaria y se relaciona directamente con la adquisición de la propiedad.

El anterior ejemplo ilustrativo nos conduce a concluir, a nuestra consideración, que el concepto sobre la posesión originaria que se manifiesta en el artículo 791 del Código Civil para el Distrito Federal y que a la letra señala:

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

Establece claramente la diferenciación entre la posesión originaria y derivada. Se hace notar que la posesión originaria es la posesión que sirve como base y transitoriedad hacia obtener la propiedad de los bienes por el transcurso del tiempo y por medio de la interposición de demanda ante los órganos jurisdiccionales competentes para tales efectos.

### **1.7 Posesión derivada**

La posesión derivada como su nombre lo indica, se deriva de un acuerdo de voluntades, que puede ser un contrato de arrendamiento, contrato de comodato, contrato de mutuo por señalar algunos contratos a manera de ejemplo y que pueden servir para ilustrar de manera particular la posesión derivada.

Esta posesión, (derivada) para efectos de engendrar la propiedad se puede decir que es estéril. Este concepto radica en que prácticamente como expuso en el punto de la posesión originaria, se debe cambiar la situación jurídica de quien posee en calidad de poseedor derivado, a poseedor originario para que en su momento se adquiera la propiedad de los bienes correspondientes, por medio de un juicio de prescripción positiva,

que esta se empezaría a contar para efectos de adquirir la propiedad a partir de que cambia a posesión originaria, no antes, pues de lo contrario sería ineficaz el planteamiento o las prestaciones solicitadas en el escrito inicial de demanda

En los términos anteriormente expuestos se debe agregar que quizás el actor presente documentos probatorios con el fin de acreditar su acción con sus respectivos elementos, los cuales ya se estudiaron en capítulo expreso del presente trabajo de tesis, y tomando en cuenta que estos elementos deben ser estudiados de oficio en primera instancia y si no lo hiciera este juzgador, el ad quem lo hará.

Entonces con esto se pretende señalar, que de no acreditar el actor su acción o sea la prescripción positiva, de ninguna manera podrá poseer el bien en calidad de propietario, en este caso en específico.

Puede suceder que tampoco pueda adquirir el bien por medio de cualquiera de los indicados relativos a la posesión originaria; ni tampoco cambiar la situación jurídica de su posesión de derivada a originaria, por lo tanto, y muy poco probable, se seguirá siendo poseedor derivado en cuanto no obtenga la posesión originaria o la apta para poseer en calidad de propietario, como lo señalan los artículos 1135 a 1157 del Código Civil para el Distrito Federal relativos a la prescripción y prescripción positiva.

Se puede concluir de la siguiente manera este punto relativo a la posesión derivada:

La posesión derivada es la que se adquiere de manera indirecta, sin la intención de poseer en calidad de dueño. Con la probabilidad de que en cualquier momento y de acuerdo a las leyes relativas a este proceso se pueda cambiar esta posesión (derivada) a posesión originaria y en calidad de propietario.

## **1.8 Acción plenaria de posesión**

La acción plenaria como se ha expuesto, es una acción con historia, desde los romanos surge esta acción como una acción pretoriana. “Esta fue creada por un pretor llamado Publio, este creo una acción con su nombre, surgiendo la acción publiciana”.<sup>47</sup>

Esta acción posesoria en el artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal señala aspectos relevantes de equiparación con la acción reivindicatoria, expresada en el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, cuando dice “... *le restituya la cosa con sus frutos y accesiones en los términos del artículo 4..*”.

Para el caso de la posesión en la publiciana o acción plenaria de posesión, se debe obtener la posesión con “justo título” y de buena fe, pues de lo contrario será improcedente, y es el demandado quien obtuvo de mala fe dicha posesión. Esta acción es imprescriptible en relación a los interdictos de retener y de recuperar la posesión que es de un año para su interposición. La acción plenaria tiene como propósito recuperar la posesión y como se dijo anteriormente se le debe restituir el bien con sus frutos y accesiones.

La acción plenaria de posesión es para algunos litigantes “jurisdicción voluntaria” e ineficaz, y tan alejados están de la realidad que esta acción pues tiene todo el carácter de juicio contencioso aún y en juicios de menor cuantía que se esgrimen en juzgados de paz.

El juicio de plenaria de posesión es condenatorio y restitutorio, porque se condena al que no le asista el derecho; a uno a la entrega del bien poseído de mala fe con sus frutos y accesiones y a otro en su caso a pagar gastos y costas, si llevó a cabo una acción notoriamente improcedente como lo señala el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en sus diversas fracciones para casos específicos.

Esta acción como cualquiera otra de tipo jurisdiccional inicia con el escrito de demanda (escrito inicial) de acuerdo y conforme a los artículos relativos para tales efectos

---

<sup>47</sup> ARELLANO GARCÍA, CARLOS. Ob cit. página 268



del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (artículos 95, 257, 256 y demás relativos) y en el caso de que fuera de menor cuantía estará sujeto al título especial de la justicia de paz en este caso y de acuerdo a la práctica procesal de estos juzgados y siendo el juicio relativo a bienes inmuebles de menor cuantía se deberá especificar en el escrito inicial de demanda "juicio oral", porque de lo contrario a mi consideración por haberlo "sufrido" el juez podrá: prevenir, o emitir auto en el que se pronuncie en el sentido de ser improcedente el escrito o la acción y se deberá desahogar la vista con documentos idóneos expresando además el porque de los documentos que se presentan para tales efectos o interponer en casos extremos una queja ante la judicatura del Distrito Federal o juicio de amparo.

Respecto a este caso y en general a la procedencia de la acción plenaria de posesión, se considera necesario abundar al respecto en el inciso expreso denominado "La procedencia de la acción plenaria de posesión" que se desarrollará más adelante.

## CAPÍTULO 2 MARCO JURÍDICO

### 2.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es nuestro máximo conjunto normativo, en este se expresa la estructura jurídica del Estado Mexicano en su parte orgánica, así como en su parte dogmática se manifiestan las garantías individuales de los gobernados y que son protegidas por la misma ley fundamental.

De la Constitución Política, específicamente de sus artículos 103 y 107 se deriva la Ley de Amparo, cuya finalidad es el regular el juicio de amparo, protector de las garantías esenciales de los gobernados del territorio nacional.

Entendiendo por gobernados lo señalado por el Doctor Ignacio Burgoa Orihuela, cuando dice:

“Ahora bien, directa o primariamente, frente a los miembros singulares del Estado o gobernados, la autolimitación estatal y las limitaciones jurídicas a la actuación de las autoridades se revelan en las garantías individuales. Por tanto, estas se traducen jurídicamente en una relación de derecho existente entre el gobernado como persona física o moral y el Estado como entidad jurídica y política con personalidad propia y sus autoridades, cuya actividad en todo caso se desempeña en ejercicio del poder y en representación de la entidad estatal.

En realidad, los sujetos inmediatos y directos de la relación jurídica que implica la garantía individual están constituidos por el gobernado, por una parte, y las autoridades del Estado, por la otra, puesto que es la conducta de estas mismas la que está limitada o restringida de modo directo por dicho vínculo de derecho; sin embargo como una autoridad no debe ser reputada como entidad o funcionario *per se*, esto es, que traduzca una voluntad propia en cuanto al desempeño de su actuación pública, sino que siempre se la debe considerar como representante del Estado, a quien se

encomienda el ejercicio del poder de éste, hablando con propiedad las limitaciones que comprende la relación jurídica que entraña la garantía individual, y que inmediata y directamente se imputan a la conducta autoritaria, repercuten en la potestad del Estado, ya que la primera no se traduce sino en el ejercicio o desempeño de ésta”.<sup>1</sup>

Para complementar lo antes dicho se considera necesario revisar lo establecido en el artículo 1 de nuestra carta magna, donde se fundamenta el principio que rige el goce de las garantías individuales en nuestro territorio. cuando señala:

Artículo 1.- “En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y con las condiciones que ella misma establece.

Está prohibida la esclavitud en los Estados Unidos Mexicanos. Los esclavos del extranjero que entren en territorio nacional alcanzarán, por este solo hecho, su libertad y la protección de las leyes.

Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las capacidades diferentes, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas”.

A lo anterior cabe agregar que nuestra constitución concede garantías jurídicas a todo individuo, ya sea sobre estos (libertades), y sus propiedades y posesiones, como lo manifiesta el artículo 14 párrafo segundo de nuestra Carta Magna al decir:

“... Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente

---

<sup>1</sup> BURGOA. ORIHUELA. IGNACIO. Ob. cit. página 166.

establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho”...

La garantía de audiencia que se establece en este precepto de la Constitución en términos generales señala el derecho Constitucional a defenderse en un juicio que preceda al acto en el cual se le prive al gobernado de sus propiedades y/o posesiones. En este sentido se complementa el derecho de audiencia o de legalidad con el artículo 16 de la misma Constitución política ya que señala lo siguiente en su primer párrafo:

“Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento”

Tomando como base lo anteriormente expuesto en términos generales, podemos establecer particularmente que nuestras propiedades y posesiones están protegidas primeramente por las leyes locales y municipales, (principio de definitividad) antes de concurrir al juicio de amparo que sería caso extremo, en donde se solicitaría la protección de la justicia Federal a fin de no ver menoscabados los derechos fundamentales de las personas por las autoridades responsables emitir una resolución.

“¿Y en dónde se han plasmado los mandatos del mandante, las normas que el gobernado se ha dado y los deberes que el gobernante debe cumplir?: en la Constitución. La Constitución es así la objetivación normativa de la voluntad popular. La autolimitación y la autodeterminación decididas por el pueblo han sido consagradas por éste en la Constitución en ejercicios de su soberanía, que es el poder que no reconoce a ningún otro poder por encima de sí; y el deber del gobernante es velar porque se cumplan los imperativos de aquella, que después de todo, es la voluntad popular convertida en norma”.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. Manual del Juicio de Amparo. Ob. cit. página 6.

A pesar de lo expuesto y que indudablemente es necesaria la protección de las garantías fundamentales de los gobernados, particularmente en los casos específicos que nos ocupan en este trabajo, como son: la propiedad y la posesión, consideramos que la Constitución se extralimita en el segundo caso, (artículo 16 de la Constitución relativo a la “molestia”) o sea en la posesión, ¿por qué? Porque la protección a la posesión se manifiesta en dos artículos constitucionales como son el 14 y el 16, y en dos modalidades como son , la privación y la molestia, respectivamente; y en contrario de la propiedad independientemente del artículo 27 de la misma carta magna, que se refiere a la propiedad originaria y de los particulares, así como a la expropiación; en los artículos 14 y 16 de la Constitución General mencionados arriba, sólo en un ejemplo siendo este en el artículo 14 Constitucional se refiere a la privación de la propiedad y en el segundo, el artículo 16, enuncia a la persona, papeles, domicilio, familia, y posesiones, y de ninguna manera se refiere a propiedades, como concepto refiriéndose a lo relativo a la molestia, esto concatenado con el concepto de propiedad originaria y expropiación, consideramos pone en desventaja a la propiedad que es un derecho superior, ante la posesión, que es un hecho protegido por el derecho.

A lo anterior se considera necesario agregar a manera de planteamiento personal del sustentante que, y no estando de ninguna manera en contra de tal disposición que establece nuestra Constitución, se considera, merma el derecho de propiedad en detrimento del afectado ante la amenaza de un despojo o daño en propiedad.

Esto es necesario exponerlo, de tal manera para ilustrar lo anterior y señalar práctica y brevemente los beneficios y perjuicios respectivos que se consideran al momento de evocar la protección de la justicia federal, en relación al tiempo que se lleva en los procesos judiciales en las diversas instancias el esclarecer un litigio relativo a la posesión y a la propiedad de las personas.

Sin lugar a dudas se interpondrá un amparo al agotar las instancias previas, aún y a sabiendas que no tenga razón una persona si actúa de mala fe para querer obtener

un bien inmueble que no le pertenece, llegará hasta la última instancia, siendo esta :el amparo y en su caso la revisión.

Se expone el ejemplo en las siguientes circunstancias, aclarando que será un tanto general, ya que como se dijo, existen apartados específicos para todo lo relativo a la posesión y a la propiedad y sus acciones a emprender en sus primera y segunda instancias para su protección así como en el juicio de amparo y su revisión:

Suponiendo una situación en la que se ve afectada una persona en relación a un bien inmueble del cual perdió la posesión, ante un usurpador que se ostenta como propietario de dicho bien y el verdadero dueño decide demandar ante los órganos jurisdiccionales correspondientes al detentador su propiedad. (Nosotros sabemos que el actor es el verdadero propietario).

1) Sucede que el desposeído compró un bien inmueble y es legítimo propietario . Por lo tanto debe demostrar fehacientemente tal carácter dentro de cualquier proceso y acción a emprender para recuperar la posesión del bien en cuestión en caso de haber perdido la posesión del bien por cualquier circunstancia. Por lo pronto el propietario debe acreditar tal calidad.

2) Se advierten diversas posibilidades jurídicas para que el desposeído pueda recuperar dicho bien, siendo estas en juicio ordinario en materia civil ejerciendo la acción reivindicatoria o la acción plenaria de posesión; en materia penal una querrela o denuncia por la probable comisión de el delito de despojo. Agregando a esto señalamos que cualquier decisión que se tome, invariablemente tendrá como colofón un juicio de amparo y la revisión, si procede, ante el Tribunal Colegiado de Circuito.

En caso de interponer la demanda la vía ordinaria civil ejercitando la acción reivindicatoria, sabiendo nosotros que “nuestro actor” es el auténtico propietario deberá primeramente, si desea registrar su demanda previamente para publicitar su derecho procesal en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal

como lo preceptúa el artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, celebrar el contrato de fianza para garantizar los daños y perjuicios que pudiera causar al demandado. (Y a partir de aquí empieza una larga travesía)

3) Se considera que aún y cuando el propietario hubiera demostrado en el juicio ordinario ante el Juez (a quo) ser el dueño del bien y obtenido de este, a quo, sentencia favorable, en la cual se reconoció de manera fehaciente su calidad de propietario sobre el inmueble sujeto a litis; y en la segunda instancia, (ad quem) haya obtenido la ratificación de la sentencia obviamente favorable; ante esta circunstancia el mismo usurpador invariablemente acudirá a solicitar la protección de la justicia Federal mediante el juicio de amparo.

4) Es aquí en esta posibilidad que se expone como ejemplo donde se considera se extralimita la protección a la posesión, y por ende su abuso por parte de los gobernados inconscientes, pues independientemente de que el derecho de audiencia consagrado en los artículos 14 y 16 de nuestra Constitución Política, mismos en los que se manifiestan los conceptos de privación (artículo 14) y molestia ( artículo16) sirva para proteger al quejoso, consideramos se debiera proponer “la recuperación provisional constitucional ” del bien, independientemente de que se concediera o no la suspensión provisional en caso de duda, y posteriormente entregar el bien a quien se le conceda la razón en la sentencia.

5) Se puede señalar, que en términos generales en los puntos anteriormente expuestos se vislumbra un conflicto entre la justicia y la aplicación de la ley; es decir el usurpador por mantener la posesión del bien inmueble por determinado tiempo, sin haber llevado a cabo actos legales encaminados a obtener la propiedad, (prescripción adquisitiva entre otros) considera que es justo el derecho que tiene sobre el bien, por detentarlo durante determinado tiempo sin causa legal justificada, en su mente vive la idea de que por el simple transcurso del tiempo en automático podrá ser el propietario del bien en cuestión.

Por otro lado el comprador que ha demostrado fehacientemente ser el propietario del bien inmueble, en primera instancia (a quo) y segunda instancia (ad quem) instancia, tiene que enfrentar después y conforme a los artículos Constitucionales antes señalados, un nuevo juicio; aún y aunque nosotros sabemos que el usurpador que tiene una idea errónea sobre el derecho de propiedad, y sus pretensiones, consideramos que nuevamente sigue latente la posibilidad de que sea mal aplicado el derecho por el juzgador federal, pueda poner en riesgo el patrimonio del propietario. Lo anterior sin contar con el tiempo y el gasto que conlleva la defensa de un bien en contra de un irresponsable que cree que se puede abusar o jugar con la ley y con la Constitución a sabiendas que no tiene razón.

7) Concluyendo, se considera que es necesario manifestar que la Constitución Política en sus artículos 14 y 16 se refieren al principio de legalidad y a la garantía de audiencia y de ninguna manera se refieren a que un juicio de amparo pueda decidir en cuanto a la propiedad del bien en cuestión.

Ésta, la propiedad se define en primera instancia mediante un juicio reivindicatorio y confirma o revoca el de segunda instancia.(ad quem). Sin embargo se refiere a la protección de la justicia federal en cuanto a la privación y a la molestia que causada a los gobernados en sus posesiones y propiedades o derechos; ante lo expresado cabe agregar los sabios razonamientos relacionados a esto por parte del insigne Doctor Ignacio Burgoa Orihuela cuando dice:

“En efecto, el juicio de amparo no es el medio jurídico pertinente para resolver cuestiones de dominio, o sea, para decir el derecho en materia de propiedad, debiendo en cambio, proteger a ésta no desde el punto de vista de resolver una controversia suscitada entre dos o más sujetos que disputen la titularidad de ese derecho, sino atendiendo al la circunstancia de que una persona, sea o no en realidad la propietaria de una cosa, no debe ser privada de tal carácter, falso o verdadero legítimo o ilegítimo, sin observarse previamente las condiciones que establece el artículo 14 constitucional.



En otros términos, el juicio de amparo, en si mismo considerado, no tiene por finalidad resolver jurisdiccionalmente una cuestión de propiedad en el sentido de decidir quien es el propietario de un bien, pues esta facultad es propia de la jurisdicción común, la cual la ejerce según los procedimientos que rige la legislación ordinaria (juicios reivindicatorios, de nulidad, etc.)”<sup>3</sup>

Efectivamente como se ha podido exponer y sustentar, la propiedad y la posesión están protegidas por la Constitución, aclarando que en esta instancia, se determinan solamente aspectos fundamentales para su protección, como son el principio de legalidad y el derecho de audiencia de los gobernados para su defensa, pues en si, el derecho de la propiedad ya está predeterminado en primera y segunda instancias.

En cuanto a la posesión en sus aspectos de privación y molestia manifestada en los artículos 14 y 16 constitucionales respectivamente, es obligado señalar como se dijo anteriormente, el desacuerdo a la sobreprotección constitucional de la posesión ya que en nombre del derecho y la ley se pueden crear conflictos de justicia y aplicación del derecho de esta de manera, quizás errónea

## **2.2 Código Civil para el Distrito Federal**

Para poder estudiar a las acciones reivindicatoria y plenaria de posesión dentro del marco establecido por nuestro derecho, se deben analizar primeramente y de manera forzosa los conceptos de propiedad y posesión, así como los pensamientos más relevantes dentro de la Doctrina relativa a nuestro derecho romanista, y en este sentido lo que estatuye el Código Sustantivo para el Distrito Federal, ya que es la sustancia determinante en la expresión por medio de la demanda o comparecencia de las personas ante los órganos jurisdiccionales para la defensa de sus posesiones y propiedades en primera y segunda instancias, satisfaciendo las necesidades de fondo,

---

<sup>3</sup> BURGOA. ORIHUELA. IGNACIO. Ob.cit. página 541.

ya que nuestra Constitución Política determina como última instancia con el juicio de garantías la suerte de las propiedades y posesiones de los individuos que habitan el territorio nacional.

Como se ha expuesto, y con el afán de no redundar, es preciso señalar que las teorías romanas sobre la posesión, así como las reinterpretaciones de Savigny las cuales tuvieron notoria influencia en nuestros Códigos Civiles de 1870 y 1884; así como las teorías de Ihering quien criticó duramente la teoría Savigny, influyendo en el Código Civil de 1928 del cual su teoría predomina actualmente en los preceptos sustantivos de nuestra normatividad vigente relativa a la posesión, por lo tanto se precisa resaltar que el artículo 790 del Código Civil para el Distrito Federal relativo a la posesión nos define la característica de la posesión y el poder de hecho al decir:

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

El artículo 793 se refiere claramente a una manera de posesión derivada, pues prevalece una situación de dependencia de una persona sobre la cosa y de ninguna manera se puede considerar posesión apta para prescribir a título de dueño, pues señala, artículo 793. “Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de el ha recibido, no se le considera poseedor”.

En los capítulos correspondientes se estudiará la posesión derivada, así como la originaria, de manera particular, de igual manera en el capítulo relativo a la posesión se estudiará el fundamento legal expresado en el Código sustantivo para el Distrito Federal que vincula a la posesión como presupuesto de la propiedad, siendo esta la prescripción positiva de manera individual, y de manera general la prescripción.

Se menciona a la prescripción positiva como presupuesto de la propiedad, ya que consideramos, es el proceso transitorio de la posesión originaria a la propiedad, y que este se manifiesta en el código sustantivo dentro del marco normativo local.

Lo anterior si se analiza detenidamente y se expone dentro del contexto de las propuestas a reformas objeto del presente trabajo en términos generales, poniendo en un extremo a la posesión apta para poseer en calidad de propietario (originaria), por otro lado ponemos a la propiedad, se puede apreciar el vínculo y la notable importancia que en nuestro marco normativo guardan las anteriores instituciones, respecto a las acciones: plenaria de posesión y acción reivindicatoria, establecidas en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Es en el Código Civil para el Distrito Federal donde se hallan las bases jurídicas normativas sustanciales, que determinan el porque de una norma, y el como se establece en el código adjetivo.

El concepto de código es indispensable tenerlo presente, a fin de comprender en este trabajo, su funcionalidad y buen empleo en el ámbito de la aplicación del derecho:

“Código. Ordenación sistemática de preceptos relativos a una determinada rama del derecho, que la comprende ampliamente, elaborada por el Poder Legislativo y dictado para su general observancia.

Entra la ley y el código no existe ninguna diferencia esencial. El código es una especie de ley. Código y ley no se diferencian ni por su contenido ni por sus efectos. El código no es, como se dice con frecuencia, un cuerpo orgánico y sistemático de leyes, sino de disposiciones o preceptos”.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> DE PINA, RAFAEL; DE PINA Y VARA; RAFAEL, Ob. cit. página 161.

En el Código Civil para el Distrito Federal la propiedad se manifiesta en los artículos 830 al 853, preceptuando en los artículos 830 y 831, que es de considerarse, un concepto general de lo que se debe de entender sobre lo que es un propietario, en términos prácticos.

El Código Civil se complementa con el Código de Procedimientos Civiles para sustanciar un proceso jurisdiccional, sustancia y proceso se nutren de tal manera que resuelven un litigio dentro de una sucesión de actos procedimentales encaminados a esclarecer la verdad. El Código Civil aporta los conceptos jurídicos de manera específica como normas generales, abstractas y obligatorias aplicándose a un caso concreto. El fondo del asunto a resolver se sustenta con los preceptos establecidos en el Código Civil para el Distrito Federal.

### **2.3 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal**

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en el Título Primero relativo a las acciones y excepciones, dicho capítulo en sus artículos 4 y 9 manifiestan las acciones reivindicatoria y plenaria de posesión respectivamente, sirven como parte del marco normativo en el ámbito local en beneficio de las posesiones y propiedades.

Es en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el Título Sexto del referido Código relativo al Juicio Ordinario donde se define el inicio de una contienda Judicial.

En el Código Adjetivo referido en el párrafo anterior se expresan en sus diversos preceptos normativos como en los artículos 255 y 95 el contenido del escrito inicial de demanda así como los documentos que se deben anexar al mismo referidos en el artículo 95.

En este conjunto normativo se describen los requisitos para la presentación de la demanda, contestación de la misma, la reconvenición, ordenando quien y en que

momento se deben interponer. También en este Código adjetivo se establece paso a paso el Procedimiento Civil ordinario así como los procedimientos especiales.

Los conceptos de las acciones reivindicatoria y acción plenaria de posesión se plantean en el mismo Código, estableciendo en este, y en términos generales desde principio a fin el juicio ordinario, pasando por la interposición de la apelación, cómo y ante quien se debe presentar. Las pruebas y el tipo de pruebas que se pueden presentar también se manifiesta en este conjunto normativo, en fin, es en este Código donde se encuentran, aunque de manera desordenada los procedimientos a seguir dentro del proceso judicial

Algo que es fundamental para tener claro la norma a aplicar a fin de desarrollar correctamente el proceso judicial se puede entender de la siguiente manera:

“Debe evitarse toda confusión, en cuanto a la determinación de la norma que habrá de aplicarse para el desenvolvimiento de los actos procesales, por una parte, y para la solución del litigio, por otra. En el primer caso, la norma estrictamente procesal es, por regla general, territorial, en otras palabras, la norma que rige el procedimiento es aquella del lugar del desenvolvimiento del proceso; por el contrario, la norma conforme a la cual se decida el litigio, o sea, la norma sustantiva sí puede en algunos casos ser extraterritorial, es decir, aplicarse fuera del ámbito en que normalmente tiene vigencia.”<sup>5</sup>

Para plantear la acción a emprender por medio del escrito inicial de demanda en el caso de las acciones reivindicatoria y plenaria de posesión, ambas se inician de acuerdo a las normas que regulan el juicio civil ordinario. Aunque también se pueden plantear medios preparatorios antes de iniciar el juicio en general, así establecido en el artículo 193 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, estos medios preparatorios se tramitan con la finalidad de establecer con precisión y bajo protesta de decir verdad alguna situación imprecisa que el demandante pretenda precisar respecto

---

<sup>5</sup> GÓMEZ LARA, CIPRIANO. Ob. cit. página 225.

del demandado relativo a la personalidad o a la clase de posesión que tenga este sobre algún bien.

Las medidas cautelares o providencias precautorias, son otras circunstancias que al igual que los medios preparatorios se contemplan en el Código Procesal mencionado, y que de alguna manera pueden incidir en el desarrollo de un proceso relativo a la posesión, en nuestro caso acción plenaria de posesión y a la propiedad acción reivindicatoria. esto se pueden iniciar en Estas medidas cautelares o providencias precautorias contempladas en el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, se pueden tramitar en cualquier parte del juicio , pero antes de que se dicte sentencia.

Como se puede apreciaren términos generales, el Código Procesal Civil para el Distrito Federal dentro de su debido y particular orden contempla diversos procedimientos, así como genera conceptos de acciones a emprender y determina y ordena actos.

Es en este sentido el proponer desde un inicio se ordene en el artículo 4 de este Código Adjetivo, referente a al acción reivindicatoria, la debida inscripción de la demanda relativa a la propiedad de bienes inmuebles. En caso de proceder la inscripción por mandamiento Judicial beneficia sustancialmente a las partes que intervienen en el proceso.

## **2.4 Jurisprudencia.**

La jurisprudencia como la ley y la costumbre, son fuentes formales del derecho y por lo tanto elementos determinantes en un proceso Judicial, la Ley sustantiva y adjetiva son el que y el como del proceso y sólo cuando estas leyes se hallen oscuras, o el legislador no haya comprendido el estatus social para el fin de la creación de dicha ley y por lo tanto ésta no sea comprendida en esencia por el juzgador o no se pueda desentrañar por este a cabalidad su sentido, la

jurisprudencia contribuirá en la solución del caso concreto sujeto a juicio.

La jurisprudencia no surge de la nada, emana de un proceso y este toma como base lo establecido en el artículo 94 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su párrafo VIII:

*“La ley fijará los términos en que sea obligatoria la jurisprudencia que establezcan los tribunales del Poder Judicial de la Federación sobre interpretación de la Constitución, leyes y reglamentos federales o locales y tratados internacionales celebrados por el Estado Mexicano, así como los requisitos para su interrupción y modificación”.*

La obligatoriedad de la jurisprudencia queda definida con lo anteriormente expuesto; y su constitución con los artículos 192 y 193 de la Ley de Amparo que es norma reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución general de la República que manifiestan respectivamente lo que a continuación se transcribe:

**Artículo 192.** “La jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia, funcionando en Pleno o en Salas, es obligatoria para éstas en tratándose de la que decrete el Pleno, y además para los Tribunales Unitarios y Colegiados de Circuito, los juzgados de Distrito, los tribunales militares y judiciales del orden común de los Estados y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales.

Las resoluciones constituirán jurisprudencia, siempre que lo resuelto en ellas se sustenten en cinco sentencias ejecutorias ininterrumpidas por otra en contrario, que hayan sido aprobadas por lo menos por ocho ministros si se tratara de jurisprudencia del pleno, o por cuatro ministros, en los casos de jurisprudencia de las salas.

También constituyen jurisprudencia las resoluciones que diluciden las contradicciones de tesis de las Salas y de Tribunales Colegiados.

**Artículo 193.** La jurisprudencia que establezca cada uno de los Tribunales Colegiados de Circuito es obligatoria para los tribunales unitarios, los juzgados de distrito, los tribunales militares y judiciales del fuero común de los Estados y del Distrito Federal, y los tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales.

Las resoluciones de los tribunales Colegiados de Circuito constituyen jurisprudencia siempre que lo resuelto en ellas se sustente en cinco sentencias no interrumpidas por otra en contrario, y que hayan sido aprobadas por unanimidad de votos de los magistrados que integran cada tribunal colegiado”.

Después de haber establecido lo que es la jurisprudencia, su obligatoriedad sustentada en nuestra Constitución Política y en la Ley de Amparo; así como su naturaleza jurídica; se transcriben los siguientes criterios jurisprudenciales de nuestros más altos tribunales, a fin de comprender lo relativo a las acciones, reivindicatoria y plenaria de posesión, desde el punto de vista de nuestra jurisprudencia, y ubicarnos en un plano más elevado para mayor comprensión de estas tan interesantes y necesarias instituciones jurídicas sujetas a propuesta de reformas

Se creó un apéndice expreso para la transcripción de las Jurisprudencias más sobresalientes a fin de ejemplificar los objetivos de las mismas en los procesos Judiciales relativos a las acciones reivindicatoria y plenaria de posesión; dichas jurisprudencias tienen que ver con los elementos de cada una de las acciones mencionadas, así como su procedencia, particularidades y semejanzas entre muchos de los aspectos de notorio interés de dichas instituciones jurídicas en el ámbito del derecho procesal vigente.

Por lo tanto se considera necesario explicar cada una de las jurisprudencias transcritas en el **APÉNDICE I** ubicado en la parte final de esta exposición, a fin de vincular de manera práctica las mismas Jurisprudencias relativas a la acción reivindicatoria, así como a la acción plenaria de posesión, jurisprudencias elegidas para este trabajo. De tal manera que se numeran consecutivamente y en seguida se pondrá



el título de la jurisprudencia en el mismo orden consecutivo del apéndice correspondiente, seguido del texto explicativo.

## 1. ACCIÓN REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.

En esta jurisprudencia se establecen los criterios relativos al concepto de la acción reivindicatoria, transcribiéndose en esta tesis jurisprudencial íntegramente el contenido del artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, artículo del cual se propone reforma y adición en este trabajo.

Los elementos con los cuales se debe acreditar dicha acción en un proceso jurisdiccional son los siguientes:

- a) Se debe acreditar fehacientemente que el promovente tiene la propiedad y mantiene el dominio del bien del cual se reclama su entrega por el demandado al actor. La propiedad se debe probar mediante documental y si se trata de demostrar que se tiene la propiedad de un bien inmueble, es recomendable pero no obligatorio que esté registrada dicha propiedad en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, ya que así lo establece el artículo 2322 del Código Civil para el Distrito Federal, dicha inscripción es con la finalidad de que surta efectos contra terceros y sea publicitado tal derecho real. Cabe mencionar que la inscripción de los actos en el Registro Público sólo tienen efectos declarativos, así lo señala el artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal.
- b) El demandado debe poseer el bien mueble o inmueble, del cual el actor acredite la propiedad.
- c) La identidad del bien o bienes debe demostrarse cabalmente desde el escrito inicial de demanda, de tal manera que no sea cuestionable por el demandado, que sea contundente su autenticidad expresada en el documento o

documentos base de la acción, en los que se señale, precisando los linderos, superficie así como las circunstancias y características del bien o bienes, lo que se demostrará con los medios de prueba permitidos por la ley.

## 2. ACCIÓN REIVINDICATORIA, IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCIÓN O ACCIÓN RECONVENCIONAL LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

La presente tesis jurisprudencial señala a la excepción y a la reconvención como medios para hacer valer la prescripción adquisitiva. Esta, sin embargo servirá para identificar plenamente los inmuebles sujetos a la acción reivindicatoria, siempre y cuando el demandado no niegue expresamente la identidad de los bienes demandados. En este sentido, se entiende contraproducente para el demandado, interponer la excepción o la reconvención para ejercitar la prescripción adquisitiva a su favor.

De los artículos 35 al 43 del Código de Procedimientos Civiles se señalan las excepciones procesales, debiéndose hacer valer dichas excepciones al contestar la demanda así lo prescribe el artículo 35 del Código señalado.

“ La vinculación de probar es consecuencia de la obligación de alegar. Si las excepciones son afirmaciones del reo, en caso de contradicción ha de producir su prueba. No se podría, entonces, exigir del actor la prueba de un presupuesto procesal. Si el actor demanda ante el fuero del domicilio, no necesita probar que el reo vive en el Distrito del Tribunal, pues estaría a cargo del demandado la demostración de su negativa. Esto no se ha permitido todavía. Si se hubieran contemplado los presupuestos procesales desde un punto de vista de las excepciones y tenido en cuenta la regla absoluta *reus in exceptione probare debet*, se habría resuelto el problema de la vinculación de la prueba. Los hechos de los presupuestos procesales se encuentran también, en parte, a cargo del actor y, en parte, del demandado; cuestión que ha de resolverse para cada presupuesto y después de investigar las teorías de la competencia, los poderes del tribunal, de la legitimación procesal, de los requisitos del objeto litigioso,

etcétera. En todo caso basta que el legislador hable de presupuestos procesales en vez de excepciones procesales impeditivas, para que se abandone finalmente la inadecuada idea de una incompleta enunciación de los vicios procesales”.<sup>6</sup>

La reconvencción corresponde en su caso al demandado, y este podrá formularla al contestar la demanda en términos del artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles, de la misma manera que la excepción procesal, la reconvencción deberá expresar la identidad de los bienes y evitar la negativa que pudiera sobrevenir de estos, pues de lo contrario, dicha acción reconvenccional resultaría estéril al no demostrar por medio de dicha acción plenamente la identidad de los bienes en cuestión .

### 3. ACCIÓN REIVINDICATORIA. ES IMPRESCRIPTIBLE.

Una de las características esenciales de la acción reivindicatoria, es su cualidad de no prescribir, relativamente, o sea que el transcurso del tiempo no le afecta para su ejercicio, de tal manera que esta acción se puede interponer en cualquier tiempo, sin embargo muy probablemente si el tiempo es demasiado y se ha dejado sin atender un bien, este puede prescribir a favor de alguien si se cumplen los requisitos relativos a la prescripción positiva señalados en el artículo 1151 del Código Civil:

“ La posesión necesaria para prescribir debe ser:

I.- En concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III. – Continua;

---

<sup>6</sup> BRISEÑO SIERRA, HUMBERTO. Ob. cit. páginas 142 y 143.

#### IV.- Pública.

Ambas prescripciones, positiva y negativa se manifiestan conceptualmente en el artículo 1136 del Código Civil al preceptuar:

“ 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”.

#### 4. ACCIÓN REIVINDICATORIA Y ACCIÓN DE NULIDAD DE TÍTULOS. NO SON CONTRADICTORIAS.

La presente jurisprudencia determina la posibilidad de que puedan coexistir la nulidad de los títulos que el demandado pudiera exhibir, a fin de fundamentar sus excepciones y defensas, así mismo la acción reivindicatoria. Esta y la nulidad de dichos títulos tienen el mismo objetivo, el cual es : que los bienes sean devueltos al actor o reivindicante.

“ La escuela clásica dice que los actos nulos son aquellos en los que se dan los elementos de existencia, aunque de un modo imperfecto.

Para Jaipot no debe hablarse de nulidades, sino de ineficacias.

Bonnetcase nos da la Siguiete definición de nulidad:

Hay nulidad, cuando el acto jurídico se ha realizado imperfectamente en uno de sus elementos orgánicos”.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> BAILÓN VALDOVINOS, ROASALÍA. Formulario de Nulidades civiles, Editorial Noriega Editores, México, 2003. página 119.

## 5. ACCIÓN REIVINDICATORIA, PROCEDENCIA DE LA, CUANDO EL DEMANDADO NIEGA TENER POSESIÓN DERIVADA.

La posesión originaria es la posesión apta para poseer un bien en calidad de dueño, no así la posesión derivada, entonces si el demandado niega tener la posesión derivada y afirma tener la posesión originaria, en este caso si procede la acción reivindicatoria, pues en tal sentido presume la propiedad del bien sujeto a litis el demandado. En caso contrario de que subsista la posesión derivada se debe ejercitar la acción respectiva para tales efectos.

## 6. ACCIÓN REIVINDICATORIA. PRUEBA DE LA PROPIEDAD MEDIANTE COPIAS DEL REGISTRO.

Esta jurisprudencia, se considera, expone claramente la posibilidad de que un "título" o el derecho de propiedad de un bien inmueble no se halle inscrito en el Registro Pública de la Propiedad del Distrito Federal, o hallándose inscrito no se pueda demostrar fehacientemente la propiedad de dicho bien.

En referencia a lo anterior se cree necesario recordar lo preceptuado en el artículo 3008 del Código Civil relativo a las inscripciones el cual establece:

" La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tienen efectos declarativos".

Por consiguiente y con afán de esclarecer la manera de demostrar indudablemente el que se es propietario de un bien, se requiere que acudir a los siguientes artículos "básicos" del Código Civil para el Distrito Federal, a fin de evitar actos impropios o nulos, que contrarios a la ley no "nazcan", o nazcan débiles y puedan "morir" al poco tiempo de nacidos, por vicios de la voluntad u otros motivos.

El artículo 8 del Código Civil preceptúa lo siguiente:

“ Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario”.

Luego el artículo 1794 del mismo señala:

“ Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

## 7. ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. NO ES REQUISITO DEMOSTRAR HABER DISFRUTADO DE LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN.

El fundamento procesal de la acción plenaria de posesión consta de tres elementos que deben acreditarse, y son los siguientes:

- a) tener justo título para poseer;
- b) que ese título se haya adquirido de buena fe;
- c) que el demandado posee el bien a que se refiere el título y
- d) que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente, que el que alegue el demandado.

Luego entonces podemos entender que cumpliendo cabalmente con la acreditación de dichos elementos esenciales, no se entiende necesario acreditar que el demandado haya tenido la posesión material del bien, ya que la acción publiciana protege la posesión jurídica no así la material.

## 8 JUSTO TÍTULO EN LA ACCIÓN PLENARIA O PUBLICIANA, QUE DEBE ENTENDERSE POR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

Las reformas propuestas en esta trabajo al artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, intentan dilucidar en términos prácticos el problema manifiesto referente a lo que es el “título justo”, por lo que para esto nos referimos a lo que establece el artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal cuando señala en sus párrafos I Y III:

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

Entiéndase por título la cusa generadora de la posesión”.

Un contrato de compraventa puede considerarse como título justo, así como un contrato de cesión de derechos, pues el acuerdo de voluntades exento de vicios tiene como consecuencias jurídicas la posesión del bien, y consideramos, que en dichos términos refiriéndonos al acuerdo de voluntades un contrato verbal podría operar como título o causa generadora de la posesión.

## 9. ACCIÓN PUBLICIANA O PLENARIA DE POSESIÓN. PUEDE SER INTENTADA TANTO POR EL PROPIETARIO COMO POR EL POSEEDOR DE LA COSA.

A propósito de ubicar dentro de cada esfera jurídica, tanto a poseedor como al propietario de un bien se puede entender que ambos pudieran ser la misma persona en un primer escenario, ya que el propietario de un bien lógicamente se entiende que es poseedor y propietario; en otro escenario pudiera ser propietario pero no poseedor en el caso de ser arrendador de un bien inmueble; por lo tanto el poseedor derivado será el arrendatario.

## CAPÍTULO 3

### PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

#### **3.1 Crítica a los artículos 4 y 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.**

El Estado se encarga de formular el Derecho por medio del órgano legislativo constituido para tales efectos.

El artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece a cargo de quien está el Gobierno en el Distrito Federal, párrafo I:

“Definida por el artículo 44 de este ordenamiento la naturaleza jurídica del Distrito Federal, su gobierno está a cargo de los Poderes Federales y de los Ejecutivo, Legislativo y Judicial de carácter local, en los términos de este artículo.

Párrafo II: “Son autoridades locales del Distrito Federal, la Asamblea Legislativa, El Jefe de Gobierno del Distrito Federal, y el Tribunal Superior de Justicia”.

Así mismo, la Constitución señala en la “Base Primera” fracción V, inciso h) del artículo Constitucional aludido (122), y en relación al órgano legislativo local, en los términos del Estatuto de Gobierno para el Distrito Federal, las facultades otorgadas a la Asamblea Legislativa para:

*“Legislar en las materias civil y penal; normar el organismo protector de los derechos humanos, participación ciudadana, defensoría de oficio, notariado y registro público de la propiedad y de comercio...”*

Como se señaló en la introducción de este trabajo de tesis, y en referencia a lo escrito en los párrafos anteriores que dan inicio a este inciso, sin lugar a



dudas han quedado esclarecidas las facultades que tiene el órgano legislativo del Distrito Federal para legislar en materia civil, luego entonces y con la finalidad de que las propuestas planteadas en este trabajo de tesis no queden al desamparo de la casualidad y de la crítica sin sustento, consideramos necesario iniciar la detración mencionando un principio general del derecho que dice: “El Derecho sigue al hecho”, esto en función de una mejor aplicación del Derecho.

Los hechos relevantes que inciden en el los cambios sociales se deben de tomar en cuenta para legislar en beneficio de las nuevas generaciones, respetando desde luego, si, la génesis de nuestro derecho (romanista), pero también actualizando la normatividad en la medida de lo posible, de acuerdo a los cambios sociales presentes.

Señala el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

“La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil”.

Aún y cuando el aludido artículo del Código adjetivo se ubica en el “Título primero de las acciones” del referido Código procesal consideramos necesario mencionar la acción de referencia, siendo en este caso la “**acción reivindicatoria**”, de esta manera se es específico y claro en la petición, por lo tanto consideramos que no se redunda en el planteamiento o petición al juez al indicarle la acción procesal determinada.

En cuanto al concepto de “**cosa**”, la cual se menciona en el artículo en cuestión para definir un “**bien**” en estricta relación al Derecho, como sinónimos

“cosa” y “bien”; se considera que no está mal utilizar el concepto de “cosa”, ya que es original del derecho romanista, y se considera manejarlo en cuanto al fondo del asunto, o sea, sustanciales, o doctrinarios; sin embargo en el ámbito procesal es propio de la materia hacer mención del término “**bien**” para estar en concordancia con el “**LIBRO SEGUNDO DE LOS BIENES**” (y no de las cosas) del Código Civil para el Distrito Federal, parte fundamental del binomio normativo, sustantivo y adjetivo en materia Civil.

No se intenta desaparecer el término cosa de nuestro derecho, si no adecuar la terminología que se utiliza para sustanciar los preceptos normativos procesales a la actualidad social, fortaleciendo el vínculo y creando identidad entre ambos Códigos adjetivo y sustantivo.

La forma del asunto a resolver expuesto ante un órgano jurisdiccional precede a la sustanciación del fondo para determinar la fijación de la litis, y el juzgador a partir de este punto, la fijación de la litis, comienza el análisis del fondo sin pasar por alto las formalidades. Ante esto se precisa aclarar que los asuntos relativos a la propiedad indudablemente son relevantes en cuanto a forma y fondo, pues un conjunto de palabras organizadas sobre un tema determinado, anteceden a una buena o mala interpretación.

Mediante la acción reivindicatoria se protege el derecho de quien pueda demostrar fehacientemente ser el titular del derecho de propiedad, en un supuesto cuestionamiento; por consiguiente y en una debida interpretación de los artículos **830** (“El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes), y **831** (“La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización”) del Código Civil para el Distrito Federal, en relación con el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se considera que al establecer específicamente el vínculo entre los conjuntos normativos, adjetivo y sustantivo mediante los artículos mencionados generan

mayor certeza jurídica en el ejercicio de la mencionada acción real, favoreciendo a la debida aplicación del derecho, con sentencias dictadas con “menos margen de error” en cuanto a forma y fondo.

En otro orden de ideas se propone adicionar y/o complementar dicho artículo con un segundo párrafo, con el objeto de que desde el escrito inicial de demanda relativa a la propiedad de bienes inmuebles, el actor dentro de sus puntos petitorios solicite al juez competente, ordene a quien corresponda se elaboren atentos oficios dirigidos al C. Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, a fin de que dicha demanda sea anotada preventivamente, con fundamento en los siguientes artículos del Código Civil:

Artículo 3029.”Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción”.

“Artículo 3035. Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento”.

Artículo 3043. Se anotarán previamente en el Registro Público:

I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos...”.

Lo anterior es el fundamento legal de la anotación previa de las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles, cuyo caso, consideramos, se refiere a la acción reivindicatoria.

Dicho artículo en su fracción indicada establece de manera específica la anotación previa de las demandas relativas a la propiedad.

Entonces se puede entender que previo quiere decir, que antecede a algo, y en este caso sería al proceso o juicio, por lo tanto las demandas referidas se deben anotar sin más trámites que el de la inscripción.

El artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal relativo a la acción reivindicatoria sujeto a propuesta de reforma y adición, no contempla la obligatoriedad de la anotación previa, y por lo tanto en lo relativo a bienes inmuebles estaría determinado en términos específicos por el artículo 3043 fracción I del Código Civil para el Distrito Federal, sin embargo en contraposición en términos generales, y en relación a bienes inmuebles estaría determinado por el artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ya que este artículo establece lo siguiente:

Artículo 262. “Cuando se trate de demandas por controversias sobre bienes inmuebles, el juez ordenará la anotación preventiva de la misma ante el Registro Público de la Propiedad, de conformidad a las disposiciones aplicables del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, siempre que previamente el actor otorgue fianza suficiente para responder de los daños y perjuicios que se causen al demandado, la que deberá ser fijada al prudente arbitrio del Juez”.

Previo y preventivo son conceptos diferentes, y se deben entender tal cuales, **previo**: significa que precede a algo o sirve de preparación; **preventivo**: se refiera a prevenir o evitar.

La anotación previa al juicio de la demanda de acción reivindicatoria el juez la debe ordenar sin mayor trámite con fundamento en el artículo 3043 fracción I, y formalmente en el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal a fin de establecer una secuencia jurídica determinada por el fondo y la forma exigida en todo proceso con el objeto de dictar sentencias por los juzgadores en términos del artículo 17 Constitucional y que se refieran a los juicios sobre las acciones reivindicatoria y plenaria de posesión, en el menor tiempo posible, cumpliendo con los términos de ley, teniendo la debida fortaleza desde su emisión, ya que toda sentencia debe ser emitida con estricto apego a la Ley, a la Jurisprudencia y a los Principios Generales de Derecho.

El obstáculo principal al que se enfrentan los propietarios de bienes inmuebles usurpados al interponer la demanda relativa a la acción reivindicatoria sobre bienes inmuebles es el artículo 262 del Código Procesal para el Distrito Federal, ya que este artículo ordena sean registradas las demandas relativas a bienes inmuebles, previa fianza, se considera esto en perjuicio del demandante.

Se cree innecesaria dicha fianza, superflua, sin embargo se debe estudiar la posibilidad de derogar el artículo 262 del Código Adjetivo, en comento y así destrabar dicho problema , pero por lo pronto al referirse particularmente a las dos acciones: reivindicatoria y plenaria de posesión sujetas a propuestas de reformas y adiciones, es de considerar, que dichas reformas benefician sustancialmente la práctica del derecho.

En cuanto a la acción plenaria de posesión que señala el Código Procesal debemos manifestar lo nuestros comentarios y consideraciones partiendo del

artículo que contiene el concepto de acción plenaria de posesión de la siguiente manera:

Se puede decir que la acción plenaria de posesión es la “madre” de las acciones que se ejercen para proteger la posesión o acciones posesorias. Por ende, ésta, se considera debiera dar inicio a las acciones encaminadas a la protección posesoria, ubicándolo en el artículo 15 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Siguiendo sobre el mismo esquema crítico aplicado al artículo 4 del mismo ordenamiento adjetivo para el Distrito Federal; el artículo 9 del mismo conjunto normativo, debe hacer el mismo señalamiento expreso de la acción que se manifiesta en dicho precepto legal, diciendo entonces: “**La acción plenaria de posesión**”; entonces, denominar dicha acción en el escrito de demanda, no empobrece el sentido que tenga su ejercicio, sino más bien todo lo contrario, enriquece, da realce, carácter y certeza jurídica al manifestar el nombre de la acción por emprender.

Aunque el artículo 2 del Código Procesal para el Distrito Federal, exprese que la acción procede aún y cuando no se pronuncie su nombre.

Dice el artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su inicio: “Al adquirente con justo título y de buena fe le compete la acción...”

En ningún momento se especifica, ni acción ni el nombre de dicha acción.

Segundo, en cuanto al concepto “justo título” Rafael de Pina en su “Diccionario de Derecho” se manifieste diciendo:

*“JUSTO TÍTULO. Es aquel que por su naturaleza y solemnidad es bastante para transferir un derecho real.”<sup>1</sup>*

El artículo 806 del Código de Procedimientos Civiles se expresa respecto a la posesión de buena fe en el citado artículo en su primer párrafo:

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

Ante lo mencionado en el párrafo anterior inmediato, se puede expresar que el artículo señalado establece en relación al párrafo III del mismo precepto normativo del Código Civil, y que para efectos del proceso de un juicio de acción plenaria de posesión al señalarse en el sentido estricto al concepto “título”, a secas:

“Entiéndase por título la causa generadora de la posesión”, como lo establece el párrafo tercero del artículo indicado y no refiriéndose a “título justo” como en el artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles relativo a la acción plenaria de posesión.

Por lo anterior es que se propone establecer el vínculo y reformas que adecuen el planteamiento en la demanda de acción plenaria de posesión y sus pretensiones al referirse solamente a los términos establecidos en el Código Civil en su artículo 806 párrafos I y III.

### **3.2 La procedencia de la acción reivindicatoria.**

Referirse a la procedencia de la acción reivindicatoria implica establecer, como ha sido el propósito del presente trabajo, ir ejemplificando en algunos casos con instituciones semejantes a las sujetas a estudio, con la finalidad de que dicha

---

<sup>1</sup> DE PINA, RAFAEL; DE PINA Y VARA; Ob. cit. página 345.

comparación sirva como antecedente y fortalezca la explicación, ya que en términos generales los juicios ordinarios civiles, en su mayoría inician con la presentación del escrito inicial de demanda por quien se denomina actor o demandante.

Lo que sigue en el juicio posterior a la presentación del escrito inicial de demanda ante la autoridad jurisdiccional competente, ya se ha estudiado con amplitud en los capítulos anteriores; ya sabemos lo que es la acción en sus acepciones expuestas, también sabemos lo que es una acción real, excepciones y defensas, etcétera; lo que prosigue a mi consideración, es exponer la procedencia de la acción reivindicatoria apoyado de los elementos analizados en el presente trabajo, como son la ley, la jurisprudencia y la doctrina.

En cuanto a los medios preparatorios al juicio se pudiera dar el supuesto de que alguien haya heredado un bien inmueble y por determinadas circunstancias este se halle en posesión de personas desconocidas para el nuevo propietario. Es aquí donde se debe determinar algunos aspectos de expresados en este trabajo relativos a la posesión y a la propiedad. Resulta que el heredero ignora la calidad de la posesión de estas personas del ahora ya su bien inmueble, por lo tanto no podrá interponer a la de primeras la acción reivindicatoria para recuperar su bien, en caso de que ya se haya seguido el proceso o juicio testamentario a bienes del de cuius hasta que ya se le haya adjudicado dicho bien al heredero, siendo así puede iniciar con la personalidad correspondiente cualquier juicio encaminado a defender sus propiedades y/o posesiones.

A partir de aquí el dueño de un bien inmueble puede decidir con la ayuda de un abogado si interpone un juicio de acción reivindicatoria o un juicio de acción plenaria de posesión, (suponiendo que ya ha pasado más de un año y no puede interponer interdicto de recuperar la posesión) y se menciona la acción plenaria de posesión por la probabilidad de que no fuera propietario y aún siéndolo pudiera



decidir la interposición de la acción plenaria de posesión, a fin de recuperar la posesión sin entrar a cuestionar la propiedad del bien a recuperar.

Si se diese la probabilidad de que el ahora dueño se decida por emprender la acción reivindicatoria, debe conocer con certeza la calidad de la posesión del demandado (denominaré demandado al que posee el bien inmueble del heredero y en su caso demandante o propietario).

Se considera que en este contexto se pueden dar dos o más supuestos, entre ellos los siguientes:

**a)** que el demandado, remotamente, pero probablemente, haya promovido juicio de prescripción positiva del bien contra quien aparezca como propietario de este en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, siendo así, y si el actor no ha acudido al Registro Público a solicitar antecedentes registrales del bien, con la finalidad de saber si no cuenta con gravámenes, hipoteca o resolución judicial a favor del demandado en juicio de prescripción positiva; las probabilidades de rescatar el bien por medio de la acción reivindicatoria o la acción plenaria de posesión considero parecería casi imposible;

**b)** que el actor antes de iniciar cualquier juicio promueva los medios preparatorios de este, a fin de esclarecer la estrategia jurídica a seguir, pues en esta se podrá determinar si el demandado esta en calidad de poseedor originario, en este sentido puede poseer contrato de compraventa anterior a la sucesión testamentaria, o poseedor derivado y tal vez el poseedor esté poseyendo el bien de buena fe en calidad de arrendatario, o de mala fe en el mismo caso sin querer desocupar dicho bien, etcétera.

Siendo el caso del inciso **b)** y para que pueda proceder la acción reivindicatoria emprendida por el actor, entonces se tendrá que demostrar que el demandado: **1.-** mantiene la posesión del bien sujeto a litis, **2.-** que la posesión del demandado es posterior a al adjudicación del bien a favor del actor, y que el título

es inferior al del actor. En este sentido el actor deberá demostrar fehacientemente con prueba documental entre otras que el es el único propietario y que mantiene el dominio sobre dicho bien.

Si por lo anterior es al actor a quien resulta favorable la sentencia en juicio reivindicatorio se deberá establecer en la misma que el actor es el absoluto propietario y se condenará al demandado a restituir el bien al actor con sus frutos y accesiones.

### **3.3 El ejercicio de la acción plenaria de posesión.**

Al ejercer la acción plenaria de posesión para proteger las posesiones, se accionan los órganos Jurisdiccionales del Estado con la finalidad de que se devuelvan las posesiones, y en su caso mantener la posesión, y solicitar que la posesión en caso de ser originaria se solicite al juez competente, autorice y ordene su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con la finalidad de crear antecedentes registrales, y así poder conforme al tiempo indicado por la ley, llevar a cabo la prescripción adquisitiva o positiva, para en su caso adquirir la propiedad del bien.

Esta acción se puede interponer, aún en el caso de ser propietario si no quiere que se cuestione la propiedad y sólo la posesión. Como se ha expuesto en el desarrollo del presente trabajo relativo a la acción plenaria de posesión y su similitud con la acción reivindicatoria, cabe aclarar que para iniciar el juicio denominado acción plenaria de posesión o publiciana, considero necesario analizar la jurisprudencia que al respecto ha pronunciado la Suprema Corte y los Tribunales Colegiados de Distrito, y que se transcriben en el apéndice de este trabajo, pues si se analizan con detenimiento se podrá establecer la estrategia jurídica a seguir.

A fin de que se ejercite la acción plenaria de posesión con probabilidades de éxito, consideramos necesario hacer caso a lo escrito en el párrafo anterior inmediato relativo a la jurisprudencia ya que ésta, junto con la ley amplia el panorama y dilucida cualquier duda al ejercitar la publiciana.

Un caso práctico puede ayudar a ilustrar el ejercicio de esta acción protectora de la posesión. Resulta que dos personas físicas entraron en conflicto por la posesión de un “cajón” para estacionamiento de un automóvil en una unidad habitacional de esta Ciudad de México. El predio donde se edificó dicha unidad estaba irregular y ningún condómino contaba con escrituras, ni con título de propiedad sobre el departamento correspondiente y menos sobre los estacionamientos y otros accesorios.

Por consiguiente quedaba sólo un camino al que se consideró necesario dadas las circunstancias.

La demandada había despojado de su estacionamiento, a la actora y ésta había hecho la denuncia penal correspondiente, sin embargo, tal indagatoria el juez de la causa había determinado su improcedencia, coincidiendo con el juez de Distrito al resolver el amparo interpuesto por la demandada. Los dos jueces coincidieron en que el delito de despojo había prescrito, pues entraba en el supuesto del artículo 110 del Código Penal para el Distrito Federal relativo a la prescripción; tampoco se podía ejercer la acción reivindicatoria pues solamente contaba con:

- a)** una acta de asamblea de vecinos organizados donde se señalaba que ella era la poseedora del bien, (“título justo” posesión de buena fe, artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal);
- b)** un croquis de la unidad habitacional en donde se podía apreciar a quienes solamente la constructora les había otorgado estacionamiento, y el estacionamiento en cuestión (33)

permanecía vacante hasta antes la fecha en que se celebró la asamblea en que se repartieron los restantes cajones, entre ellos el de la actora;

- c) se contaba con un contrato de la apertura de crédito y una carta de entrega de departamento en la unidad habitacional a nombre de la actora (lo accesorio sigue la suerte de lo principal, siendo el estacionamiento). Hasta aquí ya se tenían suficientes elementos para poder decidir el ejercicio de la acción plenaria de posesión, sin embargo quedaba una duda, para elaborar el escrito inicial de demanda ante el juez de paz competente, y era si se podía interponer el interdicto de recuperar la posesión, pero después del análisis, se estableció que correría la misma suerte de la denuncia penal por despojo, ya que habían transcurrido catorce meses después del despojo, por lo tanto ya había prescrito por el tiempo la procedencia del interdicto de recuperar la posesión que establecen los artículos 17 y 18 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Por lo tanto se decidió interponer la demanda de acción plenaria de posesión, ya que esta no prescribe.

Se analizó minuciosamente el artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se estudiaron los libros de la bibliografía del presente trabajo relativos a la acción plenaria de posesión, dándose a la tarea de recopilar las Jurisprudencias que se transcriben en el apéndice de esta tesis alusivas a dicha acción real. Y finalmente se procedió a elaborar el escrito inicial de demanda, el cual se transcribe en el APÉNDICE II al final de la presente.

## **CAPÍTULO 4**

### **4.1 Reforma a los artículos 4 y 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.**

Los artículos manifestados sujetos a cambios, se consideran gozan de máxima importancia dentro de la vida social de las personas, ya que tienen que ver directamente con la propiedad y posesiones de los ciudadanos del Distrito Federal, señalando esta entidad de la República Mexicana, para ubicarse en un espacio territorial determinado. Es necesario atender las necesidades que en la aplicación del derecho vayan surgiendo, así como ir actualizando las normas que se consideren rezagadas.

En el caso de los artículos sujetos a análisis, se considera que sí mantienen un atraso pues no es un secreto que el sistema judicial administrativo del Distrito Federal padece de diversos males, entre ellos están el exceso de documentos o expedientes referentes a juicios tramitados y por ende la lentitud con que se llevan dichos trámites, que en ocasiones tardan más en devolver los documentos originales que sirvieron como base de la acción, que el propio juicio. Por lo regular son escrituras originales de un bien inmueble, facturas de bienes muebles, actas de nacimiento, poderes notariales, pagarés, letras de cambio, entre otros.

Ante la problemática referida en el párrafo inmediato anterior queda poner a consideración en este proyecto la necesidad de reformar los artículos 4 y 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pensando que en un futuro sean analizadas por los legisladores de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal de manera particular cada acción del capítulo primero del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, las cuales tengan que ver con controversias de bienes inmuebles relativos a la propiedad o posesión de dichos bienes; tomando en términos generales como base el artículo 262 del Código Adjetivo referido, ya sea para reformarlo o derogarlo y así determinar de igual

manera cada acción relativa a bienes inmuebles de manera particular que se vea directamente afectada por el artículo 262 del Código Procesal, como la prescripción adquisitiva y los interdictos entre otras acciones

Queda agregar a lo anteriormente expuesto, que no se considera adecuado procesalmente hablando, que al inicio de un juicio, en el que no sabe la suerte de ninguno de los contendientes se le pida a uno de éstos, como lo es el actor, deposite una fianza para que sea anotada previamente su demanda relativa a bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal a fin de publicitar el derecho de los contendientes, es necesario comentar que dicha fianza carece de sentido, ya que el Registro de la misma sólo es con el fin de publicitar para que surta efectos contra terceros el hecho de que se conozca que el inmueble se encuentra en controversia judicial. El propietario ya existe, y sólo se conocerá al tenor de la sentencia emitida por el juzgador, por lo tanto y necesariamente habrá un vencedor que demostró ser el legítimo propietario del bien inmueble o mueble controvertido.

El presente proyecto pretende agilizar el proceso judicial relativo a la acción reivindicatoria, así como dar mayor certeza jurídica y publicidad al derecho procesal de quien emprende tal acción, sin más trámites que los necesarios con el objeto de rescatar sus bienes, de quien los detenta de mala fe.

Señala el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

“La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil”.

Así mismo declara el artículo 262 del mismo Código adjetivo:

“Cuando se trate de demandas por controversias sobre bienes inmuebles, el juez ordenará la anotación preventiva de la misma ante el Registro Público de la Propiedad, de conformidad a las disposiciones aplicables del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, siempre que previamente el actor otorgue fianza suficiente para responder de los daños y perjuicios que se causen al demandado, la que deberá ser fijada al prudente arbitrio del Juez.”

La transcripción anterior de los dos preceptos normativos contenidos en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal son determinantes en la práctica procesal cotidiana respecto a los litigios en general, y más aún en cuanto a los procesos relativos a la propiedad de los bienes inmuebles en el territorio del Distrito Federal, debido a las características sociales y demográficas de la República Mexicana.

Lo anterior pretende señalar que debido a la falta de cultura de la legalidad en nuestra sociedad, como también al elevado índice poblacional, estos desajustes sociales inciden en los problemas de fondo en cuanto a la aplicación del Derecho, por lo tanto, los artículos 4 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en relación al artículo 262 del mismo Ordenamiento Adjetivo, requieren, por su importancia, un análisis de los Legisladores de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, con la finalidad de adecuarlos a nuestros tiempos y dinámicas sociales en el ánimo de agilizar y optimizar la justicia.

A lo antes expuesto, se debe agregar como parte de este proyecto que, si se otorga una fianza al inicio de un juicio relativo a la acción reivindicatoria perjudicaría al actor en su economía y tiempo, ya que por lo general la fianza es dinero perdido, y de ninguna manera el litigio en caso de tener razón o no el actor perjudica a ninguna persona. Hay que recordar que el artículo 3008 del Código Civil relativo a los actos que se inscriben en el Registro, sólo tienen efectos

declarativos y no se constituyen derechos, ya en este trabajo se han expuesto jurisprudencias en este sentido .

Por otra parte la fianza es un contrato ya que así lo define el artículo 2794 del Código Civil:

“La fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace”.

“Si bien es cierto que la definición legal de una idea del contenido del contrato, es necesario hacer mención de sus características jurídicas: así hay que expresar que se trata de un contrato accesorio, es decir, que presupone una obligación principal a la cual va a servir de garantía; en virtud de este contrato, el fiador se compromete a pagar por el deudor si éste no lo hace, la misma prestación o una equivalente o inferior, en igual o distinta especie; porque el fiador, conforme al artículo 2799 puede obligarse a menos o igual que el deudor; pero nunca a más”.<sup>1</sup>

El problema de fondo a la solicitud de la anotación preventiva se encuentra en que, muchas veces los litigantes para evitarse la fianza no solicitan la anotación preventiva de la demanda, corriendo riesgos innecesarios, como la posibilidad de que sea trabado un embargo al bien en cuestión, o sea hipotecado el bien, aún más, que sea vendido de manera irresponsable a un incauto.

La anotación preventiva de la demanda en el Registro Público, tiene por objeto publicitar el derecho procesal del actor, evitar riesgos innecesarios y por consiguiente establecer un grado más de certeza jurídica sobre el bien en cuestión.

---

<sup>1</sup> ORIZABA MONROY, SALVADOR. Contratos Civiles, Doctrina y Formularios, Editorial Publicaciones Administrativas Contables Jurídicas, México, 2006, página 407.



Se puede dar la posibilidad de que un tercero que se ostente también como propietario del bien acuda a juicio, a éste también se le debe dar la misma oportunidad y certeza de demostrar su dicho, y por lo tanto también debe solicitar la anotación preventiva de su demanda de tercería cualquiera que esta sea (excluyente o coadyuvante).

Sin duda, cabe aclarar, que al registrar una demanda relativa a la propiedad y que en su momento y si procede a favor del actor, este aún y cuando no estuviera inscrito su título en el registro en comento, no es óbice para que se repute como no propietario, pues si demostró ser el propietario en la secuela procesal y ya en sentencia firme queda establecido, lo siguiente es solicitar se proceda a la conversión de anotación a inscripción con fundamento en el artículo **3029** del Código Civil, esto por mandamiento judicial, y previa promoción del interesado.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio representado por su titular es una autoridad administrativa que considerando su relación e intervención en ocasiones como tercero interesado en un juicio, y su objeto principal el cual es el registrar, inscribir y publicitar actos jurídicos, entre otros, a fin de publicitarlos para que surtan efectos ante terceros de buena fe y llevar un control registral de los mismos y los bienes inmuebles del Distrito Federal.

La reglamentación para anotar las demandas relativas a la propiedad y a la posesión de los bienes inmuebles es clara y se considera que se contrapone a lo establecido en el artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal por lo que se transcriben los artículos siguientes del Código Civil para el Distrito Federal así como los relativos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad ,los cuales se refieren directamente a los actos registrables relativos a la propiedad y posesión, dichos artículos son relevantes en el proyecto que se presenta y son los siguientes:

**ARTÍCULO 3029.** “Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción”.

**ARTÍCULO 3035.** “Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en caso que se registre la cancelación de dicho asiento”.

**ARTÍCULO.- 3043.** “Se anotarán previamente en el Registro Público:

I. “Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;...”

#### **REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.**

**ARTÍCULO 41.** “Las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo 3043 del Código Civil, se harán en la parte tercera del Folio de Derechos Reales”.

**ARTÍCULO 42.** “Las anotaciones preventivas a que se refieren las fracciones I, II, III y IV del artículo 3043 del Código Civil, se practicarán mediante mandamiento judicial, y contendrán:

**I.-** Autoridad remitente;

**II.** Expediente;

III. Naturaleza del procedimiento;

IV.- Acción deducida;

V.- Resolución a cumplimentar; y

VI.- En su caso, suerte principal y accesorios legales”.

En otro sentido se piensa que debe existir un vínculo entre los Códigos Sustantivo y Adjetivo, para fortalecer el entendimiento y el proceso, facilitando la labor del Juzgador al dictar sentencia; por eso se establece la relación entre el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles con los artículos 830 y 831 del Código sustantivo, los cuales se refieren al concepto de propiedad.

La expresión de la “cosa” en sentido jurídico se refiere a un bien mueble o inmueble, y es aceptable, más se propone utilizar la palabra “bien”, esto para estar acorde con el capítulo del Código Civil para el Distrito Federal, referente a los “bienes” y no a las “cosas”, se cree pertinente utilizar el término “bien” en la normatividad de carácter procesal, no así en la de carácter sustantivo.

En el mismo sentido, en relación a la utilización del término “bien” en la propuesta de reformas en lugar de el término “cosas”, se transcribe el siguiente criterio doctrinario expresado de esta manera:

“En términos genéricos, físicos y comunes, un bien mueble es el que puede ser trasladado de un lugar a otro sin alterar su sustancia, es decir, sin deteriorarse; por el contrario, también en los términos más comunes, un bien inmueble precisamente no puede ser objeto de traslado.

Ejemplo de un mueble es cualquier cosa corpórea. Recuérdense los muebles de la casa, un automóvil, un paraguas, un libro, etcétera. Mención

especial hacemos de los bienes muebles llamados semovientes; son los animales; pueden desplazarse por fuerza propia.

Por su parte, pueden señalarse como bienes inmuebles, también en una presentación primaria, los que técnicamente se conocen como inmuebles por su naturaleza; son el suelo y las construcciones sobre él levantadas, tales como un terreno, una casa, un edificio, una bodega y otros iguales.

El concepto de bien inmueble se atribuye igualmente a bienes gradualmente más sofisticados porque si es cierto que se trata de objetos cuya naturaleza es de un bien mueble, la ley los considera como inmuebles en virtud de determinadas situaciones. Tal es el caso por ejemplo de un bien mueble adherido a una construcción y que por eso forma parte de ella, a grado tal de que si se le retira se deterioraran uno y otro; piénsese por ejemplo en una fuente, en un nicho o en otros bienes semejantes a los cuales se les conoce por esa adhesión como bienes inmuebles por incorporación.

Hay otros bienes calificados como inmuebles por destino, porque a pesar de tener una naturaleza mueble, se les considera inmuebles por el destino a ellos dado (animales que forman pie de cría en los predios rústicos) y hay otros más considerados inmuebles por tratarse de derechos que se tienen directamente sobre otro bien inmueble; tal es el caso por ejemplo de la propiedad, del usufructo o de una servidumbre respecto de un terreno”.<sup>2</sup>

En este sentido se puede señalar con respecto a la propuesta de reforma que sobre el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles se hace, en el sentido que sea utilizado el concepto de “bienes” en lugar de “cosas” en la normatividad de carácter procesal en materia civil, y que de ninguna manera nos oponemos a que sea utilizado dicho término de cosa en la normatividad de carácter sustantivo.

---

<sup>2</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, JORGE ALFREDO. El Notario, asesor jurídico calificado e imparcial, redactor y dador de fe. (algo de su actividad.), Editorial Porrúa, México, 2002, páginas 53 y 54.

En otro orden de ideas relativas a la correlación que exista entre los artículos que se proponen como parte de la reforma y adición del artículo 4 del Código Adjetivo relativos a la propiedad como son **830 y 831** del Código Civil, como también de este mismo código el artículo **3043 fracción I** al correlacionarse y utilizarse de manera conjunta y apoyando la parte procesal correspondiente a ejercitar la acción reivindicatoria que protege el derecho de propiedad y demás artículos del Código de Procedimientos Civiles. Lo anterior se cree pudiera propiciar mayor certeza jurídica en cuanto al inicio y fin de un proceso.

En referencia a la acción plenaria de posesión, acción que se manifiesta en el artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal mismo que establece lo siguiente:

**ARTÍCULO 9.-** “Al adquirente con justo título y de buena fe le compete la acción para que, aún cuando no haya prescrito, le restituya la cosa con sus frutos y accesiones en los términos del artículo 4º, el poseedor de mala fe; o el que teniendo título de igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor. No procede esta acción en los casos en que ambas posesiones fuesen dudosas, o el demandado tuviere su título registrado y el actor no, así como contra el legítimo dueño”.

Con el mismo ánimo que en el caso del artículo 4; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se pudiera pensar necesario especificar el nombre de la acción real que se ejercita, o sea, se debe decir:

“La acción plenaria de posesión se emprende” no es por demás el mencionar por su nombre la acción a emprender, ya que se cree que de ninguna manera se contrapone con lo establecido en el artículo 2 del Código de Procedimientos Civiles cuando estatuye:

“La acción procede en juicio, aún cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción”.

En otro sentido el artículo 806 en sus párrafos I y III establece quién es el poseedor de buena fe, así como lo que se entiende por título. Entonces, se puede concluir que el artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal concatenado con el artículo arriba comentado y sus respectivas fracciones (806 fracciones I y III) cierran la posibilidad a dudas sobre la buena fe y el “título justo”, determinando en la propuesta del sustentante el vínculo entre los Códigos Adjetivo y Sustantivo, para mayor claridad en el proceso judicial pues de esta manera queda resuelto el concepto de título justo, vinculando el artículo 806 fracción III del Código sustantivo o sea el fondo estableciendo lo siguiente:

“ Entiéndase por título la causa generadora de la posesión”.

Por otro lado y de igual manera que el artículo del Código Adjetivo sujeto a estudio análisis y propuesta (artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal) se hace la misma observación relativa al capítulo de los “bienes” y no de las “cosas”.

En cuanto al registro de actos relativos a la posesión es importante señalar lo relativo a la inscripción de los títulos que incumben la posesión originaria, la cual es la apta para adquirir bienes en calidad de dueños y la misma da pie a la prescripción adquisitiva por lo tanto el artículo 3042 fracción I del Código Civil preceptúa:

“ En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;...”

En referencia al título registrado se debe establecer en dónde debe estar registrado, sobreentendiéndose al decir registrado es que está registrado el “título” el cual puede ser una resolución judicial o asentado el nombre del titular del derecho real o propietario del bien en un folio real si es bien inmueble y se puede pensar que en ninguna parte, ningún artículo que reglamenta dicha posesión señala el “título justo”, por lo que la propuesta de reformas sujeta a estudio propone la desaparición de la palabra “justo” dejando solamente la palabra “título”.

#### **4.2 Texto de las propuestas planteadas.**

**Artículo 4. La acción reivindicatoria se ejerce por quien no tiene la posesión del bien del cual es propietario en los términos de los artículos 830 y 831 del Código Civil para el Distrito Federal, siendo el efecto de dicha acción declarar que el actor tiene dominio sobre el bien y éste le será devuelto por el demandado al legítimo propietario, con sus frutos y accesiones.**

**Quien ejerza la acción reivindicatoria relativa a bienes inmuebles solicitará al Juez competente en el escrito inicial de demanda, se autorice la anotación de la misma previamente al juicio, y preventivamente en el Registro Público de la Propiedad, en los términos establecidos en el artículo 3043 fracción I del Código Civil para el Distrito Federal y demás relativos para tales efectos del mismo Código sustantivo, ordenando el Juez en el mismo auto admisorio lo conducente. A quien no obtenga sentencia favorable se le condenará al pago de gastos y costas.**

**Artículo 9.** La acción plenaria de posesión se emprende por quien no tiene la posesión del bien y haya adquirido éste en los términos del artículo 806 párrafos I y III del Código de Civil, y sólo cuando no haya prescrito a favor de alguien, sea restituido el bien con sus frutos y acciones al actor por el poseedor de mala fe; o por quien teniendo título de igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor.

No procede esta acción en los casos en que ambas posesiones fuesen dudosas, o el demandado tuviere anterior resolución judicial o inscripción de la posesión originaria en los términos del artículo 3042 fracción I del Código Civil a su favor sobre el bien en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal y el actor no, o alguna de las partes tenga título de posesión originaria inscrita de la manera antes mencionada, que demuestre desde cuando posee el bien, así como contra el legítimo propietario.

#### **4.3 Justificación de la propuesta.**

Se cree necesario reformar y por ende actualizar y vincular diversos artículos de nuestros conjuntos normativos. En el caso del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de 1931, y que sigue vigente, padece de errores gramaticales, terminológicos y lo más importante, se aprecia una desvinculación directa con el Código Civil Sustantivo del Distrito Federal, así como la diseminación de normas en el mismo Código Adjetivo, claro que se va a decir que son Códigos independientes y que cada uno tiene objetivos específicos, sin embargo se respondería que no son leyes paralelas, y equidistantes, son leyes complementarias y vinculativas, es el vínculo el que las fortalece, la identidad entre uno y otro y la organización y claridad conceptual entre ellos.



Simplemente al utilizar el concepto de “bienes” nos remite al“**LIBRO SEGUNDO DE LOS BIENES**” del Código Civil para el Distrito Federal, y de esta manera se puede identificar el tipo de bienes que corresponda a cada caso en particular haciendo más claro y formal el lenguaje, por consiguiente la comunicación.

Los artículos 830 y 831 del Código Civil para el Distrito Federal relativos a la propiedad, y que de manera clara aún usando el término “cosa” establecen y delimitan el goce y disfrute del propietario sobre sus “bienes”, además de que la propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad del propietario, estableciendo la utilidad pública como única causa y mediante indemnización del gobierno, hacia el que demuestre ser el legítimo propietario.

La forma, se contempla necesaria

Es de suma importancia vincular los artículos 830 y 831 del Código Civil relativos a la propiedad, con el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que se refiere a la acción reivindicatoria, acción que se emprende para proteger el derecho de propiedad, de esta manera se fortalece desde un inicio el proceso a favor del actor si es que le asiste el derecho, y de este modo se podrá ampliar el panorama de posibilidades de llevar a cabo un proceso más certero y ágil, considerando el segundo párrafo que se propone como adición al artículo 4 del Código Adjetivo, y que plantea la necesidad de que desde el inicio del proceso, o sea con la interposición del escrito inicial de demanda, se manifieste la solicitud de la inscripción preventiva de la demanda relativa a la propiedad de bienes inmuebles sujeta a litis, sin más trámites superfluos que el pago del los derechos a la tesorería del Gobierno del Distrito Federal por concepto de dicha inscripción, con fundamento en el artículo 3043 fracción I del Código Civil, esto con la finalidad de publicitar el derecho procesal del demandante así como el proceso y en caso de tener título de propiedad que no esté registrado o inscrito en el Registro Público de la Propiedad al final del juicio reivindicatorio se

podrá si se anotó preventivamente la demanda , hacer la conversión a inscripción de la resolución en donde se señala quien es el propietario del bien inmueble.

Con la finalidad de no redundar en lo ya expuesto y fundado en relación al fondo del problema que se percibe en caso de subsistir los artículos propuestos a reformas, sin ser reformados en los casos particularmente manifestados, tampoco al ser derogado el artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles en términos generales, el cual ordena sean Registradas las demandas relativas a “bienes” inmuebles previa fianza para proteger al demandado; sin contemplar lo anterior se cree no puede haber un milímetro de avance en cuanto a subsanar las deficiencias prácticas que existen entre lo que los Juzgadores determinan y lo que acontece en las Instituciones Administrativas coadyuvantes como el caso del Registro Público del la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, si no se empieza por ir quitando los obstáculos legales del cual adolecen nuestros conjuntos normativos específicamente en lo que corresponde.

## Conclusiones

*Non potest videri desisse habere qui nunquam habuit.*

(PAULO, Dig. 50, 17, 208.)

No puede estimarse que dejó de tener, quien nunca tuvo.

El anterior aforismo da mucho qué pensar con respecto al iniciar un juicio reivindicatorio. Tener la posesión y tener la propiedad. Se posee un “bien” y no se es propietario de él, o se es propietario y no se posee dicho “bien”.

Respectivamente las acciones reivindicatoria y plenaria de posesión o publiciana y su ejercicio pensando en el bien común, ayudan a definir conforme a derecho una controversia como la mencionada en el párrafo anterior inmediato aún y cuando el vencido considere que no es lo justo.

En un Estado de Derecho como el nuestro, en donde es difícil determinar lo justo y lo injusto dentro del marco legal predeterminado para casos concretos, nos cuesta trabajo entender el papel de los Jueces, Magistrados y Ministros.

Se puede aportar mucho en beneficio de la aplicación del Derecho: haciendo propuestas de reformas, así como estudiar con responsabilidad las leyes la jurisprudencia y la doctrina, por consiguiente, menos probabilidades de cometer injusticias habrán al aplicar el derecho:

*Bonus iudex varie ex personis causisque constituet.*

(CELSO, Dig. 6, 1, 38.)

El buen juez sentenciará diversamente según las personas y las circunstancias.

El artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se considera como un precepto desfasado que incide en generalizar un

problema en cuanto a conflicto sobre “bienes” inmuebles, se refiera, este precepto no especifica si la controversia sobre “bienes” inmuebles sugiera propiedad o posesión.

La propuesta de fondo es contribuir a facilitar el inicio de un juicio de tan importante acción como lo es la acción reivindicatoria, acción que se emprende para defender el derecho de propiedad y poder recuperar los bienes usurpados, en caso de demostrarse en la secuela procesal dicho despojo.

A fin de agilizar específicamente el juicio de acción reivindicatoria sin necesidad de celebrar contrato de fianza por parte del actor en beneficio del demandado, que consideramos pone en desventaja al actor desde el principio, pues aparte de haber despojado de su “bien” inmueble todavía tiene que, previamente otorgar una fianza en beneficio del demandado, se propone que el Juez de entrada a la demanda si se cumple con los requisitos procesales necesarios para tales efectos, así mismo ordene la anotación previa al juicio, de la demanda en el Registro de la Propiedad y del Comercio a fin de publicitar el derecho procesal de las partes y así evitar la anotación de gravámenes “fantasmas” mientras dure el juicio y se determine la calidad de propietario de quien le asista el derecho.

La reforma o derogación del artículo 262 del Código Civil Adjetivo, quedará en manos de los legisladores, después de analizar y estudiar las demás acciones de manera particular y relativas a “bienes” inmuebles, ya que deberá especificar, el citado precepto normativo si se refiere a las controversias de “bienes” inmuebles relativas a la propiedad o a la posesión, pudiendo ser dichas acciones, entre otras: interdicto de retener o recupera la posesión, prescripción adquisitiva, plenaria de posesión; esto con la finalidad de quitar trabas y elementos superfluos que entorpecen la aplicación del derecho de manera práctica.

**PRIMERA.** Nuestro Derecho hablando en términos generales, y al referirse

específicamente a las Leyes, Jurisprudencia, Instituciones Jurídicas y Órganos del Estado encargados de impartir justicia; por señalar algunos elementos del Derecho, se cree, se tienen que ir adaptando y reformando a los cambios sociales que ha ido sufriendo la sociedad, (el derecho sigue al hecho) tomando en cuenta la indiferencia o falta de interés de una gran mayoría de las personas a lo relacionado con las leyes y el orden, por no decir la falta de cultura relativa al derecho. Lo anterior se puede constatar acudiendo a los tribunales: civil, familiar, laboral, administrativo y se da uno cuenta el atraso en cuanto organización administrativa que adolecen estas oficinas dependientes del gobierno; así como al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, aunado a los índices elevados que se refieren a los predios irregulares en el Distrito Federal, los inmuebles intestados, mencionando sólo algunos “males” que aquejan indirectamente el buen desarrollo del derecho en nuestra sociedad.

**SEGUNDA.** La terminología jurídica se debe especificar correctamente en cada norma, refiriéndose a la relación que guardan en nuestro caso los Códigos, Adjetivo y Sustantivo, acorde a lo estipulado necesariamente en cada uno de estos conjuntos normativos, procurando establecer la identidad y estabilidad propias requeridas en cuanto a conceptos que determinan su uso práctico como complementos, sustantivo y procesal, para mayor eficacia, definiendo el fondo y la forma de un caso particular en un proceso Jurisdiccional.

**TERCERA.** La procedencia de un anotación previa de una demanda relativa a un juicio sobre la propiedad de un bien inmueble, no procede de oficio. De su debida solicitud y fundamentación depende que el Juzgador ordene en autos, la elaboración a quien corresponda de los oficios dirigidos al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal para tales efectos.

**CUARTA.** El artículo 3029 del Código Civil para el Distrito Federal se refiere a la extinción de las anotaciones preventivas así como de manera somera a la conversión de éstas en inscripción. es de suma importancia dicha anotación

preventiva, si se toma en cuenta que la misma ley sustantiva en su artículo 1950, se refiere a la inscripción de la resolución de un contrato fundado en falta de pago, máxime una demanda relativa a la controversia suscitada sobre la propiedad de un “bien” inmueble.

**QUINTA.** Por disposición del artículo 2310 del Código Civil para el Distrito Federal, relativo a la compraventa en abonos, tanto para “bienes” muebles o inmuebles señala dicho precepto las reglas, y el porque de las razones, se debe inscribir la cláusula rescisoria referente a la compraventa de “bienes” en el Registro Público de la Propiedad.

**SEXTA.** Se señala en el mismo sentido la inscripción de demanda relativa a un bien hipotecado en el artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, especificando este precepto:

*“Cuando después de anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad y contestada ésta...”.*

**SÉPTIMA.-** Aún y cuando la corte se refiera en la emisión de sus tesis a las “cosas” así como a “bienes” como sinónimos, como también la doctrina y la ley entre otras fuentes de derecho se definen en ese sentido de “cosas”.

Se propone como se ha externado en el desarrollo del presente trabajo el concepto “bien” como parte de dicha propuesta de reforma de los artículos 4 y 9 del Código de Procedimientos civiles para el Distrito Federal, esto para usar un lenguaje propio y acorde al capítulo expreso sobre los “bienes”, del Código Civil para el Distrito Federal y refiriéndonos nuevamente al fondo y forma del asunto.

**OCTAVA.** La norma jurídica debe ser clara para su interpretación y aplicación judicial, el vincular los conceptos doctrinarios, independientemente de los conflictos y diversidad de posiciones y polémicas entre doctrinarios, los conceptos

ya redactados en una norma o sujeta esta a reformas, deben tener una correlación y una finalidad bipartita entre lo que se preceptúa para el fondo del asunto en el Código Sustantivo y se particulariza en el Código Adjetivo en lo relativo a la forma en su acepción procesal, para su aplicación y eficacia en términos judiciales al emitir una resolución sustentada, como se dijo en la introducción de este trabajo, basada dicha sentencia en los principios generales del Derecho, la Jurisprudencia y la Ley en búsqueda siempre del bien común.

**NOVENA** Los artículos 830 y 831 del Código Civil para el Distrito Federal y que determinan en términos generales a la propiedad sustancialmente hablando, exponiendo estos preceptos lo siguiente:

1) las limitantes que sobre los "bienes" que tiene un propietario sobre estos, así como el goce, disfrute y disposición sobre los mismos; 2) la categórica negativa a ser ocupada la propiedad contra la voluntad del propietario, sino mediante indemnización y por causas de utilidad pública.

Estas ideas y manifestaciones se cree, se materializan y cobran contundencia al invocarse directa y prácticamente al momento de ejercitar la acción reivindicatoria en los términos señalados en el escrito inicial de demanda.

**DÉCIMA.** Al establecer el término "título justo" se cree inducen a la confusión, al no especificarse en la norma sustancial lo relativo a la posesión adquirida con "título justo". De manera clara el artículo 806 en sus párrafos I y III señala lo que se debe de entender como poseedor de buena fe, con "título" propio para tales efectos, adminiculado con el párrafo tercero del mismo precepto que señala:

*"Entiéndase por título la causa generadora de la posesión"*; indudablemente al correlacionar dichos párrafos del artículo citado, vinculándolos con el ejercicio de la acción plenaria de posesión ya con sus reformas propuestas, así como también en el caso de la acción reivindicatoria, y sus artículos (830 y 831)

adquiere efectividad práctica tanto el litigante al interponer la acción plenaria de posesión, o reivindicatoria, como también el Juzgador al emitir la resolución respectiva.

**DÉCIMA PRIMERA.** La institución del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal es una Institución que está normada por el Código Civil para el Distrito Federal y por su Reglamento. Sin embargo en la vida práctica adolece de diversas anomalías o deficiencias que inciden en perjuicio de los usuarios. El desconocimiento sobre los servicios que presta dicha Institución y el objeto de la misma ponen en peligro las propiedades y posesiones de las personas.

Es por esto que se hacen propuestas que avivan el interés por conocer más sobre el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, y lo más importante, establecer una correlación legal más clara entre la autoridad Judicial y la autoridad Administrativa del Registro Público, en cuanto a juicios relativos a las acciones reivindicatoria que tiene que ver con la protección del derecho de propiedad y la acción plenaria de posesión relativa a la protección de la posesión. Lo anterior con el objetivo de que los gobernados no vean como un “martirio” el acudir a un juicio ante un Juzgado o a inscribir, o a solicitar los antecedentes registrales de un “bien” inmueble entre otros al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.



## APÉNDICE I

1.

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995 Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte TCC

Tesis: 410

Página: 277

Genealogía: APENDICE '95: TESIS 410 PG. 277

### ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.

La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a). La propiedad de la cosa que reclama; b). La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c). La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.

### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Octava Epoca:

Amparo directo 518/89. Jovita Peralta vda. de Zamitiz y otros. 10 de julio de 1990.

Unanimidad de votos.

Amparo directo 185/91. Raquel Hernández Ramírez. 17 de mayo de 1991.  
Unanimidad de votos.

Amparo directo 306/91. María Luisa Martínez vda. de Galicia y otras. 27 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos.

Amparo directo 49/91. Fabián Soriano Torrentera y otra. 24 de marzo de 1992.  
Unanimidad de votos.

Amparo directo 107/92. Edgar Meneses Beltrán y otra. 24 de marzo de 1992.  
Unanimidad de votos.

NOTA:

Tesis VI.2o.J/193, Gaceta número 53, pág. 65; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, tomo IX-Mayo, pág. 161.

En igual sentido, tesis de jurisprudencia sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, número 40, publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988, Segunda Parte, página 67, cuyo rubro y texto son idénticos.

**2.**

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte TCC

Tesis: 408

Página: 276

Genealogía: APENDICE '95: TESIS 408 PG. 276

ACCION REIVINDICATORIA, IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE

HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA.

Los inmuebles objeto de la acción reivindicatoria quedan plenamente identificados cuando el demandado hace valer, como excepción o como acción reconvencional, la prescripción adquisitiva, siempre y cuando no niegue en forma expresa la identidad de la cosa demandada y subsidiariamente reconvenga u oponga la usucapión.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Octava Epoca:

Amparo directo 399/88. Rosario Rafaela Flores García de Estudillo, por su representación. 19 de enero de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 185/90. Favio Palacios Cid. 11 de mayo de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo directo 361/90. Ernesto González Rodríguez. 28 de agosto de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo directo 104/91. Saturnino López Lazcano. 9 de abril de 1991. Unanimidad de votos.

Amparo directo 107/92. Edgar Meneses Beltrán y otra. 24 de marzo de 1992. Unanimidad de votos.

NOTA:

Tesis VI.2o.J/192, Gaceta número 53, pág. 65; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, tomo IX-Mayo, pág. 143.

**3.**

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 13

Página: 10

#### ACCION REIVINDICATORIA. ES IMPRESCRIPTIBLE.

La acción reivindicatoria no se extingue por el transcurso del tiempo. En efecto, teniendo por objeto la acción reivindicatoria la protección del derecho de propiedad, es claro que entretanto éste no se extinga, aquélla permanece viva y solamente cuando por virtud de la usucapión haya desaparecido el derecho de propiedad, también habrá desaparecido la acción reivindicatoria; de lo que se sigue que esta acción dura lo que el derecho de propiedad y no fenece por el mero transcurso del tiempo, o sea, por prescripción negativa.

Sexta Epoca:

Amparo directo 504/56. Isidro López Zertuche. 11 de septiembre de 1958. Cinco votos.

Amparo directo 1070/58. Cornelio Pérez López y coag. 29 de enero de 1960. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 971/59. Lucía del Carmen Mollinedo de Ballesteros. 24 de marzo de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 5931/60. Nile Guzmán Reyes. 9 de julio de 1962. Cinco votos.

Amparo directo 3244/61. Felisa Maya. 6 de agosto de 1962. Cinco votos.

**4.**

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 22

Página: 15

ACCION REIVINDICATORIA Y ACCION DE NULIDAD DE TITULOS. NO SON CONTRADICTORIAS.

Las acciones para obtener la nulidad de los títulos de la demandada y la reivindicación de los bienes que amparan, no son contradictorias, porque no se oponen ni persiguen fines que se excluyan, sino por el contrario, ambas persiguen el mismo fin: que los bienes vuelvan a la posesión del reivindicante.

Sexta Epoca:

Amparo directo 8800/50. María del Roble González R. 9 de julio de 1951. Cinco votos.

Amparo directo 7522/46. Alfonso Paredes Villarreal y coags. 21 de enero de 1953. Cuatro votos.

Amparo directo 7104/56. Raymundo S. García. 30 de agosto de 1957. Cinco votos.

Amparo directo 1643/56. Juan Magallanes Olivares. 7 de marzo de 1960. Mayoría de cuatro votos.

Amparo directo 6304/60. María Mérida de Rodríguez. 28 de marzo de 1963. Unanimidad de cuatro votos.

**5.**

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 17

Página: 12

ACCION REIVINDICATORIA, PROCEDENCIA DE LA, CUANDO EL DEMANDADO NIEGA TENER POSESION DERIVADA.

La tesis jurisprudencial relativa a la improcedencia de la acción real reivindicatoria cuando existe entre actor y demandado un vínculo jurídico que dio lugar a la posesión derivada, en cuyo caso debe ejercitarse la acción personal respectiva, no tiene aplicación cuando el demandado niega tener la posesión derivada y afirma disfrutarla en concepto de propietario, en cuyo caso el dueño de la cosa poseída puede intentar contra el poseedor la acción real reivindicatoria para que el órgano jurisdiccional decida sobre el derecho de propiedad que en su favor alega el reivindicante, frente a idéntico derecho de propiedad que para sí reclama el poseedor.

Sexta Época:

Amparo directo 6651/58. José G. Martínez y coags. 17 de agosto de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 4841/60. Luciano Pérez Castro y coags. 29 de junio de 1961. Cinco votos.

Amparo directo 2754/61. Manuel Botello Aguilar y coag. 14 de junio de 1962. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 8776/64. Carmen Valdés Sánchez vda. de Carbajal, suc. de. 23 de agosto de 1965. Cinco votos.

## **6.**

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 19

Página: 13

## ACCION REIVINDICATORIA. PRUEBA DE LA PROPIEDAD MEDIANTE COPIAS DEL REGISTRO.

Las ejecutorias relativas a que la sola certificación de que el bien objeto de la acción se encuentra inscrito en el Registro Público, no es suficiente para demostrar la propiedad cuando se ejercita la acción reivindicatoria, son aplicables al caso en que se omite transcribir totalmente el título; pero si éste consta literalmente inserto en la certificación, la misma es apta porque constituye un documento público y porque el demandado tiene oportunidad de conocer el título y de objetarlo si así le conviniere, lo que no sucede cuando se presenta una certificación con los datos de la inscripción.

Sexta Epoca:

Amparo directo 5135/57. Rita G. vda. de Peña. 23 de octubre de 1958. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 7367/57. María del Refugio Verduzco vda. de Pineda y otro. 16 de enero de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 3685/57. Dolores Hernández vda. de Mendoza, suc. de. 29 de enero de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 6942/56. Felipe R. Hernández y coags. 25 de abril de 1960. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 296/60. Noé Tello Coria. 30 de enero de 1961. Unanimidad de cuatro votos.

**7.**

Jurisprudencia

Materia(s):Civil

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VII, Marzo de 1998

Tesis: 1a./J. 13/98

ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. NO ES REQUISITO DEMOSTRAR HABER DISFRUTADO DE LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN.

Para que se declare fundada la acción publiciana deben acreditarse los siguientes elementos: a) tener justo título para poseer; b) que ese título se haya adquirido de buena fe; c) que el demandado posee el bien a que se refiere el título; y d) que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente, que el que alegue el demandado. Por lo que el juzgador debe examinar únicamente la existencia de tales requisitos, sin que deba exigir la comprobación de que el actor tuvo la posesión material del bien, ya que, de acuerdo con las circunstancias especiales del caso, lo dejaría en estado de indefensión, a pesar de contar con los elementos anteriores, al ser improcedentes la reivindicación, por no tener el dominio de la cosa, y los interdictos posesorios que proceden, dentro de un año, cuando se ha sido despojado de la posesión material del bien, o existe perturbación en la posesión; de tal manera que la acción publiciana protege la posesión jurídica y no la material.

Contradicción de tesis 50/95. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Segundo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. 11 de febrero de 1998. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Manuel Rojas Fonseca.

Tesis de jurisprudencia 13/98. Aprobada por la Primera Sala de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión de cuatro de marzo de mil novecientos noventa y ocho, por unanimidad de cuatro votos de los Ministros presidente Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Juventino V. Castro y Castro, en virtud de la comisión que se le confirió el día dieciocho de febrero del presente año por el Tribunal Pleno.



Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XXI, Abril de 2005

Tesis: II.2o.C. J/21

Página: 1239

JUSTO TÍTULO EN LA ACCIÓN PLENARIA O PUBLICIANA, QUÉ DEBE ENTENDERSE POR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

Para la procedencia de la acción plenaria de posesión o publiciana, como primer elemento se requiere justificar que el actor tenga justo título, el cual se definió en legislaciones civiles anteriores del país de la siguiente manera: "se llama justo título el que es bastante para transferir el dominio" (artículo 1188 del Código Civil del Distrito Federal de 1870) y "se llama justo título el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio" (artículo 1080 del Código Civil del Distrito Federal de 1884). De los preceptos anteriores se desprende que el justo título comprende dos supuestos, a saber: a) Uno concerniente a la transmisión del dominio y que, por tanto, constituye un título de propiedad, y b) El relativo al elemento que en principio sería apto para transmitir el dominio, pero que debido a un vicio ignorado por el adquirente, sólo le transmite la posesión. Luego, es pertinente advertir que las nociones de justo título mencionadas no pugnan con el concepto que se contiene en la parte final del artículo 781 del Código Civil para el Estado de México abrogado, pero aplicable, conforme al cual: "Se entiende por título la causa generadora de la posesión.", pues resulta evidente que el concepto de justo título en sus dos aspectos da origen a la posesión y, por ello, encuadra dentro de lo previsto por dicho dispositivo. Por consiguiente, si se entiende por justo título la causa generadora de la posesión, es decir, el acto o fundamento que da origen o transmite la posesión a título de dueño, no hay discusión en cuanto a que el contrato de compraventa que celebre la enjuiciante como adquirente con persona diversa, constituye su justo título, en razón a que, por virtud de la celebración de

esa relación contractual, conforme a la ley entra a poseer el inmueble objeto de la controversia.

## SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 818/97. María del Carmen Alvarado Valverde. 21 de enero de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Agustín Archundia Ortiz.

Amparo directo 301/98. Rosendo Contreras Rivera. 6 de octubre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Agustín Archundia Ortiz.

Amparo directo 1072/98. Antonio Carmona Enríquez. 16 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Agustín Archundia Ortiz.

Amparo directo 1429/98. María Elena Cabrera Solís. 24 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: José Valdez Villegas.

Amparo directo 80/2005. Marcos Monroy Cortés. 22 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Javier Cardoso Chávez. Secretario: José Isabel González Nava.

### **9.**

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Octava Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 12

Página: 9

Genealogía: APENDICE '95: TESIS 12 PG. 9

ACCION PUBLICIANA O PLENARIA DE POSESION. PUEDE SER INTENTADA TANTO POR EL PROPIETARIO COMO POR EL POSEEDOR DE LA COSA.

Las acciones publiciana o plenaria de posesión y reivindicatoria, son acciones reales; la primera protege la posesión y la segunda protege la propiedad; en ambas la sentencia tiene efectos de condena pues el demandado debe restituir la cosa con sus frutos y accesiones, ambas competen a quien no está en posesión de la cosa a la cual tiene derecho a poseer, por justo título, aun cuando no lo acredite como propietario en la publiciana; y en la reivindicatoria por tener la propiedad de la cosa; así, en aquélla el actor debe acreditar ser adquirente con justo título y buena fe y en ésta tener el dominio. En tales condiciones, el propietario puede intentar la acción publiciana cuando no quiera que se cuestione la propiedad y esté en condiciones de probar que es adquirente con justo título, lo cual se requiere para la procedencia de dicha acción y logrará la restitución de la cosa con sus frutos y accesiones, aun cuando no se declare que tiene el dominio de la misma, pues esto es efecto exclusivo de la reivindicatoria, lo que la diferencia de la publiciana o plenaria de posesión.

Octava Epoca:

Contradicción de tesis 23/93. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado y Segundo Tribunal Colegiado, ambos del Segundo Circuito. 17 de enero de 1994. Cinco votos.

NOTA:

Tesis 3a./J.1/94, Gaceta número 74, pág. 15; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XIII-Febrero, pág. 29.

**A P É N D I C E II.**

**RUÍZ RODRÍGUEZ MARÍA ELENA.**

**V.s**

**ANA CLAUDIA HERRERA PATIÑO**

**ESCRITO INICIAL**

**JUICIO ORAL**

**JUEZ DE PAZ CIVIL EN TURNO, EN**

ESTA CIUDAD DE MÉXICO DISTRITO  
FEDERAL.

MARÍA ELENA RUÍZ RODRÍGUEZ, por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en Oriente 163 # 8, Edificio F, Departamento 501 en esta Ciudad de México Distrito Federal, C.P. 07540 y autorizando a los Licenciados en Derecho Juan Roberto Luna Carrasco, Silvia Norma Lara Navarro, así como al pasante en Derecho Ascensión Jesús Márquez Fernández con carta de pasante No. 63086 en los términos del artículo 112, IV párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ante usted, con el debido respeto comparezco para exponer:

Que con fundamento en los artículos 14, 16 y 17 de nuestra Constitución Política, en juicio oral, en ejercicio de la acción Plenaria de Posesión (Publiciana) prevista por el artículo 9º, del Código de Procedimientos Civiles así como lo relativo al proceso, lo prescrito en el Título Especial de la Justicia de Paz del mismo ordenamiento adjetivo, vengo a demandar de la Señora ANA CLAUDIA HERRERA PATIÑO con domicilio ubicado En Norte 92 “A” No 42, Edificio 3D, Departamento 301 Unidad Arcos Esmeralda, Delegación Gustavo A. Madero en esta Ciudad de México Distrito Federal, y en su caso como lo prescribe el artículo 8º del Código de Procedimientos Civiles en el Título Especial de la Justicia de Paz, las prestaciones que indico a continuación:

A) La declaración de que la suscrita tiene mejor derecho que la demandada para poseer el “cajón” para estacionamiento de automóvil que se indica con el número 30 en el croquis que se anexa al presente escrito, y que se ubica en el estacionamiento común de la Unidad Habitacional Esmeralda III marcada con el número 8 de la Calle Oriente 163, Colonia Esmeralda, C.P.07540 en la Delegación Gustavo A. Madero, en esta Ciudad de México Distrito Federal

Se robustece dicha prestación con la siguiente Jurisprudencia de nuestros más altos Tribunales, la cual se concatena con el tenor estructurado en los capítulos específicos de la presente demanda.

No. Registro: 912,952

Jurisprudencia

Materia(s):Civil

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Apéndice 2000

Tomo: Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN

Tesis: 10

Página: 11

Genealogía:

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA, NOVENA ÉPOCA, TOMO VII, MARZO DE 1998, PÁGINA 99, PRIMERA SALA, TESIS 1a./J. 13/98.

**ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. NO ES REQUISITO DEMOSTRAR HABER DISFRUTADO DE LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN.-**

Para que se declare fundada la acción publiciana deben acreditarse los siguientes elementos: a) tener justo título para poseer; b) que ese título se haya adquirido de buena fe; c) que el demandado posee el bien a que se refiere el título; y d) que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente, que el que alegue el demandado. Por lo que el juzgador debe examinar únicamente la existencia de tales requisitos, sin que deba exigir la comprobación de que el actor tuvo la posesión material del bien, ya que, de acuerdo con las circunstancias especiales del caso, lo dejaría en estado de indefensión, a pesar de contar con los elementos anteriores, al ser improcedentes la reivindicación, por no tener el dominio de la cosa, y los interdictos posesorios que proceden, dentro de un año, cuando se ha sido despojado de la posesión material del bien, o existe perturbación en la posesión; de tal manera que la acción publiciana protege la posesión jurídica y no la material.

Novena Época:

Contradicción de tesis 50/95.-Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Segundo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito.-11 de febrero de 1998.-Cinco votos.- Ponente: Humberto Román Palacios.-Secretario: Manuel Rojas Fonseca.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VII, marzo de 1998, página 99, Primera Sala, tesis 1a./J. 13/98; véase la ejecutoria en la misma página de dicho tomo.

B) Con fundamento en el artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sea restituido a la suscrita Señora María Elena Ruíz Rodríguez, por la demandada el “cajón” o espacio de estacionamiento de automóvil que se indica con el número 30 en el croquis que se anexa al presente escrito, y que se ubica en el estacionamiento común de la Unidad Habitacional Esmeralda III marcada con el número 8 de la Calle Oriente 163, Colonia

Esmeralda, C.P. 07540 en la Delegación Gustavo A. Madero, en esta Ciudad de México Distrito Federal.

C) El pago de los daños ocasionados al bien que se detalló en el anterior inciso y de este mismo modo, sea retirado por la demandada, el tubo de metal que sin derecho ha fijado al piso, el cual impide que la suscrita pueda poseer dicho espacio desde el día en que de mala fe y sin derecho tomó posesión del “cajón” en comento la hoy demandada señora Ana Claudia Herrera Patiño.

D) El pago de los gastos y costas que el presente juicio me originé hasta su total terminación.

Me fundo para hacerlo en las siguientes consideraciones de hecho y de derecho:

### **H E C H O S.**

1.- Como lo acredito con el original de la solicitud al C. Director del INVI, Arquitecto David Cervantes de fecha 9 de septiembre de 2005 así como la boleta de PREDIO y consumo de AGUA a nombre de la suscrita por el Gobierno del Distrito Federal, como también el testimonio de las personas cuyo nombre y dirección se especificarán en el capítulo correspondiente del cuerpo de la presente demanda, se podrá comprobar que he habitado desde el día 05 de enero de 2002 hasta la fecha ininterrumpidamente y de manera pública, el departamento 501 del Edificio “F” ubicado en la Unidad Habitacional Esmeralda III, y que también es justo título el derecho a poseer estacionamiento para mi auto por ser titular y habitar un departamento en el aludido Conjunto Habitacional, pues “lo que es bueno para uno, es bueno para todos” si se tiene el derecho.

También he de señalar que con anterioridad y por el hecho de haber dado una cantidad de \$15,000.00 a nuestro Representante Legal por concepto de estacionamiento, el cual otorgó dicho croquis y en el mismo aparece la firma de la suscrita en la parte posterior del documento, confirmando mi derecho a poseer con anterioridad un

cajón y que se concreta en fechas posteriores con el documento que se describe a continuación y que fue emitido para evitar “pleitos y justicia por propia mano”, en el entendido de que se respetará dicho acuerdo que sirve como instrumento de organización colectiva. Cabe señalar que la cantidad antedicha es variable en los demás casos y en ninguno de estos supera la cantidad en comento, ni tampoco se especifica el concepto, pues se infiere del monto global de cada depósito a la cuenta que se podrá apreciar en cada uno de los comprobantes de pago que se hicieron para obtener el departamento que habita la suscrita desde el día 05 de enero de 2002

2.- Con fecha 27 de abril de 2005 los vecinos organizados los cuales poseen actualmente cajón de estacionamiento y mismos a los cuales el representante legal no les asignó cajón por problemas de carácter político, dejando a su suerte las demás entregas, debido a esto emitimos y firmamos un documento interno posterior a la Asamblea que se celebró en el mes de enero de 2002, (justo título) en donde se me asigna de buena fe, el cajón marcado con el número 30, así como a otros vecinos, que si son condóminos y que también tiene derechos como la suscrita en la Unidad Habitacional en comento.

**Dice el artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal.**

*“Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer.*

.....

*Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”*

Lo anterior se manifiesta debido a que la Señora Ana Claudia Herrera Patiño hoy demandada, no habita ningún departamento de la Unidad Habitacional Esmeralda III, ya que ella no tiene la propiedad, tampoco mantiene la posesión, ni derivada ni originaria de Departamento alguno de la Unidad Habitacional en comento, aún que ella tuviera, suponiendo sin conceder una asignación, no vive en esta Unidad Habitacional además de ir en contra de toda organización acordada con los condóminos y haber retirado todo su dinero(enganche, estacionamiento, etc.) el cual se puede demostrar en las fichas de depósito del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal , cantidad que fue entregada por el representante legal C. Hugo Perez Luis, dichas copias obran en el expediente de causa penal No 89/05 en las oficinas del Juzgado Sexagésimo Séptimo Penal del Centro de Readaptación Social de Santa Martha Acatitla, en México,



Distrito Federal, lo anterior declarado bajo protesta de decir verdad, por lo mismo ella decidió tomar la “justicia por su propia mano” despojándome del cajón que se me asignó de buena fe y con su respectivo pago; la suscrita si habita, vive y convive en esta Unidad Habitacional desde el 05 de enero de 2002 siendo esta su finalidad de origen cuando se nos otorgó el crédito para obtener los departamentos de interés social; pues no tenemos suficientes recursos, ni otra propiedad que habitar. Sin ningún derecho la señora Ana Claudia Herrera Patiño, quien habita en otra unidad habitacional instaló un tubo de metal clavado en el piso en el cajón con el número 30, impidiendo a la suscrita poseer el “cajón” que con justo título y adquirido de buena fe le pertenece la posesión, por lo tanto carece la demandada de título justo y por ende es inferior su derecho para poseer el “cajón” para auto marcado con el número 30, del cual solicito se me devuelva la posesión por tener mejor derecho la suscrita que la demandada, además de invocar para este caso el principio: “lo accesorio sigue la suerte de lo principal” pues al no tener lo principal la demandada, el cual sería ser titular o habitar un departamento de la Unidad Habitacional Esmeralda III, su accesorio, el cajón, que posee sin derecho sigue la suerte de lo principal, o sea carece de derecho para poseer un cajón en la multicitada Unidad Habitacional.

Se apuntala lo antedicho con las siguientes tesis en materia Civil que se transcriben para su apreciación:

No. Registro: 363,100

Tesis aislada

Materia(s):Civil

Quinta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XXXIV

Tesis:

Página: 1527

#### ACCION PUBLICIANA.

Es una acción real que compete al poseedor civil de una cosa, contra el que la posee sin título o con otro, pero con menor derecho, para que le sea restituida con sus frutos, accesiones y abono de menoscabos, estado sujeta dicha acción, entre otras reglas, a las siguientes: que quien la ejercite, sea poseedor en derecho de la cosa que reclama; que aquel contra quien se dirija, carezca de derecho para retenerla, o sea inferior al del demandante, y que se acompañe el justo título en que la acción se funda. Como se ve, la acción publiciana es semejante a la acción

reivindicatoria, pero la separan diferencias muy importantes, entre ellas, la de que la sentencia que se dicte con motivo del ejercicio de la primera, no produce la excepción de cosa juzgada, en el pleito sobre la propiedad. El juzgador debe examinar, cuál de los títulos presentados por las partes, es mejor para acreditar la posesión civil, y no la posesión de hecho, que es materia de los interdictos.

No. Registro: 223,624

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VII, Enero de 1991

Tesis:

Página: 98

#### ACCION PUBLICIANA O PLENARIA DE POSESION.

La acción publiciana o plenaria de posesión, es una acción real que protege la posesión, además es petitoria no declarativa y la sentencia que se emite tiene efectos de condena ya que el demandado debe de restituir la cosa con sus frutos y accesiones, y compete a quien no está en posesión de la cosa que tiene derecho a poseer con justo título aun cuando no lo acredite como propietario, por ende el actor debe acreditar ser adquirente con justo título y buena fe.

#### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 74/90. Laureano Facundo Florencio Mendoza. 23 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Pérez González. Secretaria: Elia Laura Rojas Vargas.

## D E R E C H O

1.- Son aplicables en cuanto al fondo de la presente demanda los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los artículos 794, 803, 806, 814, 823 y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal.

2.- El procedimiento se rige por lo dispuesto en los artículos 1,2,4,6,7,9º,95,255,256,257 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, así como los artículos 1, 2, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20, 40 y demás relativos del Título Especial de la Justicia de Paz del mismo conjunto normativo.

3.- Es competente ese H. Juzgado en los términos del artículo 2 del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

## P R U E B A S.

1. LA DOCUMENTAL.- Escrito de petición dirigido al titular del Instituto de Vivienda, del documento mediante el cual de manera formal se me asignó el Departamento 501 del Edificio “F”, el cual habito desde el día 05 de enero de 2005 con mis tres hijos, dicho documento se relaciona con el punto número (1) del capitulo de hechos del cuerpo de la presente demanda y el cual se me comunicó tardaría unos veinte días mas en expedírmelo, (y es el caso que me urge recuperar mi cajón de estacionamiento), lo anterior bajo protesta de decir verdad.

2. LA DOCUMENTAL. Consistente en los comprobantes de pago por concepto de enganche, y otros, entre ellos el del cajón de estacionamiento por la cantidad de \$ 15,000.00 depositados a la cuenta No. 957262, BANAMEX.

3. LA DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en la boleta de pago de derecho de Predial a nombre de la suscrita, se relaciona con el punto número (1) del capitulo de Hechos del cuerpo de la presente demanda

4. LA DOCUMENTAL PÚBLICA.- consistente en la boleta de pago por consumo de Agua a nombre de la suscrita, se relaciona con el punto número (1) del capitulo de Hechos del cuerpo de la presente demanda.

5. LA DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en el documento firmado por los demás condóminos (de fecha 27 de abril de 2005) que poseen un cajón para automóvil, y en la cual se demuestra que en dicho acuerdo se me asigna el cajón número 30, dicha documental se presenta en copia simple ya que el original se encuentra en el expediente de causa penal No 89/05 en las oficinas del Juzgado Sexagésimo Séptimo Penal del Centro de Readaptación Social de Santa Martha Acatitla, en México, Distrito Federal, lo anterior declarado bajo protesta de decir verdad.

6. LA DOCUMENTAL.- Consistente en los comprobantes de pago por uso del servicio de teléfono emitido a nombre de la suscrita, por las compañías TELMEX y AVANTEL en las cuales se puede apreciar las fechas de los últimos meses de servicio; dicha prueba se relaciona con todos y cada uno de los puntos de la presente demanda, especialmente con el testimonio de las testigos que presentaré a los cuales les consta que he vivido y vivo ininterrumpidamente en mi departamento desde el día que se me asignó por parte de la institución encargada, así como por parte de nuestros representantes legales; dichos testigos estarán presentes en este H. juzgado el día y hora que designe su señoría para que se lleve a cabo la audiencia de ley.

7. LA DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en el croquis entregado por el representante legal en el juzgado penal descrito en el anterior número(4) de éste capítulo, el cual sirve para que su señoría tenga una noción gráfica del contexto en el cual se desarrolla dicha controversia, esta documental se presenta en copia simple, ya que el original se encuentra en el expediente de causa penal No 89/05 en las oficinas del Juzgado Sexagésimo Séptimo Penal del Centro de Readaptación Social de Santa Martha Acatitla, en México, Distrito Federal, lo anterior declarado bajo protesta de decir verdad.

8.- LA TESTIMONIAL de las señoras Elizabeth Díaz Castillo y M. Ángeles Escobedo Olvera, con domicilio en calle Oriente 163 #8 Edificio “C” Departamento 201 y Edificio “B” Departamento 102 respectivamente en la Unidad Habitacional Esmeralda III, Colonia Esmeralda, C.P. 07540 en la Delegación Gustavo A. Madero, en esta Ciudad de México Distrito Federal. Dichos testigos se presentarán el día y hora que su señoría disponga para la audiencia de ley, esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los puntos del capítulo de “Hechos” de la presente demanda.

9. La CONFESIONAL.- Que deberá absolver de manera personal y no por apoderado, la demandada señora Ana Claudia Herrera Patiño y que con fundamento en los artículos 18 y 20 respectivamente, del Título Especial de Justicia de Paz del Código Adjetivo se declarará confesa en caso de no asistir a la audiencia o no conducirse con verdad o evadir las preguntas que se le hagan por la parte actora.

10. LA INSPECCIÓN JUDICIAL.- Consistente en determinar que en

realidad se encuentra fijado un tubo de metal al piso del estacionamiento marcado con el número 30 de la Unidad Habitacional Esmeralda III, ubicada en la Calle oriente 163 # 8 de la Colonia Esmeralda, en la Delegación Gustavo A. Madero, en esta Ciudad de México Distrito Federal. Dicha prueba se relaciona con el hecho “2” del capítulo correspondiente a “Hechos” de la presente demanda. Solicito se prevenga a la demandada que aunque sea retirado dicho tubo de metal, previo a la Inspección Judicial, se tendrán por ciertas las afirmaciones que hace la suscrita relativas a tal hecho.

11. LA INSPECCIÓN, que se practique en el expediente causa penal No 89/05 en el cual se podrá comprobar si su señoría así lo requiere, en el Tomo II en las fojas 565, 685 y 686 en lo relativo al croquis que se presenta como al documento original firmado por los demás vecinos con cajón de estacionamiento , así como las fojas 613, 614, 615, 616 del mismo Tomo, las cuales se relacionan al hecho número (2) relativo al la parte que tiene que ver con los documentos del Tribunal Superior de Justicia (Ficha de depósito cantidad que se podrá corroborar) en la Cual la Señora Ana Claudia retira y recibe su dinero por los conceptos de enganche, estacionamiento y otros, renunciando a estos derechos, dicha cantidad fue entregada por parte de los Señores Hugo Pérez Luis y Aurelio Pérez Luis, dicha documental se encuentra en las oficinas del Juzgado Sexagésimo Séptimo Penal del Centro de Readaptación Social de Santa Martha Acatitla, en la Ciudad de México, Distrito Federal.

Por lo antes expuesto y fundado,

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

PRIMERO. Admitir la demanda que propongo en contra de la demandada respecto de las prestaciones que indico en el proemio de este ocurso.

SEGUNDO. Ordenar que se le emplace a la demandada en el lugar especificado por la suscrita, así como en su caso, en los términos del artículo 8º del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en el Título Especial de la Justicia de Paz.

TERCERO. Tener por ofrecida la prueba de inspección judicial a que se refiere en el presente ocurso.

CUARTO. Tener por señalado como lugar donde puede verificarse la prueba de inspección judicial el ubicado en la calle Oriente 163 # 8, en el estacionamiento de la Unidad Habitacional Esmeralda III, (“cajón” 30) de la Colonia Esmeralda en la Delegación Gustavo A. Madero, en esta Ciudad de México Distrito Federal.

QUINTO. Admitir la prueba de inspección judicial ofrecida y señalar día, hora y lugar para que tenga verificativo, decretando se cite a las partes para que comparezcan el día y hora señalados en el lugar propuesto.

SEXTO. En su oportunidad, previos los trámites de ley, dictar sentencia favorable a las prestaciones que se reclaman en este juicio.

PROTESTO LO NECESARIO.

MARÍA ELENA RUIZ RODRÍGUEZ.

México, Distrito Federal, a 04 de octubre de 2005

## BIBLIOGRAFÍA.

1. ACOSTA ROMERO, MIGUEL; PÉREZ FONSECA, ALFONSO. Derecho Jurisprudencial Mexicano. 3ª, .Editorial, Porrúa, México, 2002.
2. ARRIAGA ESCOBEDO, RAÚL MIGUEL; ARRIAGA ESCOBEDO HÉCTOR RAÚL. Usucapión y Jurisprudencia, su aplicación en el juicio ordinario civil. Eitorial. Porrúa, México, 2004.
3. BAILÓN VALDOVINOS, ROASALÍA. Formulario de Nulidades civiles. 2ª, Editorial Noriega Editores, México, 2003.
4. BIALOSTOSKY, SARA. Panorama del Derecho Romano,3ª; Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Derecho, Ciudad Universitaria México, 1990.
5. BRISEÑO SIERRA HUMBERTO, Excepciones Procesales. 2ª, Editorial Porrúa, México, 2005.
6. BURGOA O, IGNACIO. Las Garantías Individuales. 32ª, Editorial Porrúa, México, 2000.
7. CÁRDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR, contratos, testamentos, doctrina, legislación con jurisprudencia sistematizada. Editorial Cárdenas Editores. México, 2002.
8. CISNEROS RANGEL GEORGINA, FERERINO TOBOADA ENRIQUE, Formulario especializado en Arrendamiento, Editorial Oxford, México, 2000.
9. COLÍN SÁNCHEZ, GUILLERMO. Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial Porrúa, México, 2001.
10. DE LA MADRID ANDRADE MARIO. La Acción Reivindicatoria desde la perspectiva Jurisprudencial, Editorial Porrúa; México, 2002.

11. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, JORGE ALFREDO. Derecho Civil: Parte general, personas, cosas, negocio jurídico e invalidez. 2ª, Editorial Porrúa, México, 1998.
  
12. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, JORGE ALFREDO. El Notario, asesor jurídico calificado e imparcial, redactor y dador de fe. (algo de su actividad.). Editorial Porrúa, México, 2002.
  
13. FLORES GARCÍA, FERNANDO. Teoría General de la Composición del Litigio. Editorial Porrúa, U.N.A.M. México, 2003.
  
14. FLORIS MARGADANT S. GUILLERMO, El Derecho Privado Romano. 26ª. Editorial Esfinge, México, 2006.
  
- 15.- FUENTESECA, CRISTINA. La Posesión Mediata e Inmediata. Editorial Dykinson, Madrid, 2002.
  
16. GÓMEZ LARA, CIPRIANO. Teoría General del Proceso,9ª, Editorial. Harla, México, 1998.
  
17. GONZÁLEZ JUAN CARLOS. Las medidas cautelares en el proceso civil, Editorial Porrúa, México, 2004.
  
18. GONZÁLEZ PÓVEDA, PEDRO. Acciones Protectoras del Dominio y de la Posesión, Editorial. Bosch. Barcelona, 2002.
  
19. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones. Editorial Porrúa,12ª ; 3ª reimpresión, México,1999.
  
20. MAGALLÓN IBARRA, JORGE MARIO. Instituciones de Derecho Civil. 2ª, tomo, IV, Editorial. Porrúa, México 2001.



21.- MERCADO PÉREZ, CAYETANO, El Derecho Procesal Civil. 2ª División de Estudios Jurídicos, Facultad de Derecho Universidad de Guadalajara, 2004.

22.- MORENO SÁNCHEZ, GABRIEL. La nulidad procesal. Editorial, Oxford, México, 2000.

23 MUSTO, NESTOR, JORGE. Derechos Reales, Editorial Astrea, tomo II, Buenos Aires 2000.

24. ORIZABA MONROY, SALVADOR. Contratos Civiles, Doctrina y Formularios. Publicaciones Administrativas Contables Jurídicas. México 2006.

25.- PALLARES, EDUARDO, Tratado de las Acciones Civiles. 9ª, Editorial, Porrúa, México, 2000.

26. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil: bienes, derechos reales y sucesiones. Editorial Porrúa, México. ,1997.

27. SÁNCHEZ PICHARDO, ALBERTO. C. Los medios de impugnación en materia Administrativa. 4ª,. Editorial Porrúa, México, 2002.

28. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, Manual del Juicio de Amparo, 15ª reimpresión a la 2ª , Editorial Themis, México, 2000.

## **LEGISLACIÓN**

1. Dos leyes Federales: “Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos” .”Ley de Amparo”, Agenda de amparo 2007, ED. ISEF.

2. Leyes Locales: “Código Civil para el distrito Federal y Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal”, Agenda Civil, 2007, ED. ISEF.

## **DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS**

1. DE PINA, Rafael; DE PINA Y VARA; Rafael; Diccionario de Derecho, ED. Porrúa, 25ª, México 1998.
2. DICCIONARIO JURÍDICO 2006, Informática Mexicana, Centro de Investigación de Software Jurídico.
3. RECURSOS EN EL PROCESO CIVIL, Biblioteca Básica de Práctica Procesal Civil 2006. [www.e-jurisprudencia.com](http://www.e-jurisprudencia.com).
- 4.- IUS 2007, Jurisprudencia y Tesis aisladas. Suprema Corte de Justicia de la Nación Poder Judicial de la Federación.

## **HEMEROGRAFÍA**

1. IHERING VON, RUDOLF. La Posesión. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Dirección de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial; México 2002-2003.P.p. 644.