



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

**UNIFICACION DE CRITERIOS JURISDICCIONALES
EN MATERIA DE USUCAPION**

T E S I S

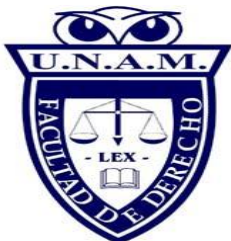
**QUE PARA OPTAR POR EL TITULO
DE LICENCIADO EN DERECHO**

PRESENTA:

MARTHA YADIRA DIAZ VENEGAS

ASESOR

DR. MARIA LEOBA CASTAÑEDA RIVAS



México, Distrito Federal noviembre de 2011



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

A ésta H. Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México por permitirme adquirir una profesión tan hermosa, la cual es compleja pero llena de satisfacciones, siendo la justicia un arma para vivir dignamente.

A mi esposo Ivan Lucio: por el apoyo incondicional que siempre me ha brindado. Gracias por tanto amor y por creer en mí.

A mi hijo Ivan Lucio bebé: por existir, eres la luz que ilumina mi vida y que me impulsa a ser cada día una mejor persona.

A mis padres: por ayudarme a descubrir la vocación más hermosa del mundo y por su cariño, sé que ésta tesis los hará muy felices.

A la Doctora María Leoba Castañeda Rivas: quien me brindó la mano en el momento en que más lo necesitaba.

A la Maestra María del Carmen Montoya Pérez y al Licenciado Pablo González: por su colaboración y consideración.

Gracias a Dios y a mis ángeles de la guarda por guiar siempre mi camino hasta lograr mi más grande anhelo.

Gracias a todos por tan grandes muestras de amor y amistad.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCION	I
CAPITULO PRIMERO ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA USUCAPION	1
I. ANTECEDENTES REMOTOS	2
1. <i>El código de hammurabi</i>	3
2. <i>Las leyes de manú</i>	5
II. LA USUCAPION EN EL DERECHO ROMANO	6
1. <i>Régimen primitivo de las doce tablas</i>	7
2. <i>Reformas de la jurisprudencia clásica</i>	9
3. <i>Régimen del derecho postclásico y justiniano</i>	11
4. <i>La usucapio</i>	12
III. DERECHO MEXICANO	18
1. <i>Influencia del derecho romano en materia de usucapión</i>	19
2. <i>Aspectos doctrinarios</i>	26
3. <i>Diferencias entre el código civil anterior y el actual referentes a la usucapión</i>	31
4. <i>Fundamento y naturaleza de la usucapión</i>	33
5. <i>Marco jurídico de la usucapión</i>	36

CAPITULO SEGUNDO USUCAPION	38
I. CONCEPTO DE USUCAPION	39
1. <i>Terminología y etimología</i>	39
2. <i>Conceptos doctrinarios</i>	40
3. <i>Concepto legal</i>	43
II. FORMAS DE HACER VALER LA USUCAPION	43
1. <i>Acción</i>	43
2. <i>Reconvención</i>	47
III. SUJETOS	52
IV. OBJETO	55
V. BIENES SUSCEPTIBLES DE USUCAPION	55
VI. REQUISITOS PARA USUCAPIR	58
1. <i>Posesión</i>	58
2. <i>Concepto y fundamento</i>	59
3. <i>Adquisición de la posesión</i>	61
A. <i>Originaria</i>	67
B. <i>Derivada</i>	67
C. <i>Detentación</i>	68

4. <i>Pérdida de la posesión</i>	69
5. <i>Efectos de la posesión</i>	70
6. <i>Cualidades de la posesión</i>	71
A. <i>En concepto de propietario</i>	71
B. <i>Pública</i>	77
C. <i>Pacífica</i>	79
D. <i>Continua</i>	82
E. <i>Buena fe</i>	84
F. <i>Mala fe</i>	86
VII. CONJUNCION DE POSESIONES	89
VIII. TRANSCURSO DEL TIEMPO	91
1. <i>Plazos legales</i>	91
2. <i>Reglas para computar el tiempo</i>	93
IX. INTERRUPCION DE LA USUCAPION	94
X. SUSPENSION DE LA USUCAPION	97
XI. RENUNCIA A LA USUCAPION	99
1. <i>En curso</i>	101
2. <i>Ganada</i>	101
3. <i>Futura</i>	103

XII.	EFFECTOS DE LA USUCAPION	103
XIII.	LA USUCAPION Y EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO	105
XIV.	BREVE RESEÑA DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE USUCAPION	109
	CAPITULO TERCERO CRITERIOS JURISDICCIONALES APLICABLES A LA USUCAPION	117
	I. DIFERENTES CRITERIOS JURISDICCIONALES APLICABLES A LA USUCAPION	118
	1. <i>Testimonial</i>	119
	2. <i>Dueño cierto</i>	124
	3. <i>Causa generadora</i>	131
	A. <i>Buena fe</i>	138
	B. <i>Mala fe</i>	140
	4. <i>Acreditamiento de la acción, con independencia de que el demandado de contestación o no a la demanda</i>	144
	II. UNIFICACION DE CRITERIOS JURISDICCIONALES EN MATERIA DE USUCAPION	153
	1. <i>Requisitos a satisfacer en el juicio de usucapión</i>	154
	A. <i>En la demanda deben narrarse los hechos que den origen al derecho que se hace valer</i>	156

<i>B. Acreditar que el demandado aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal</i>	159
<i>C. Determinar la competencia del juez</i>	161
<i>D. Ofrecimiento de pruebas para acreditar la causa generadora y las cualidades de la posesión</i>	162
<i>a) Confesional</i>	168
<i>b) Testimonial</i>	172
<i>c) Documental e Instrumental</i>	178
<i>d) Jurisprudencia</i>	183
<i>e) Instrumental de actuaciones y Presuncional: legal y humana</i>	184
<i>2. Juicios seguidos en rebeldía</i>	184
<i>3. La sentencia de usucapión</i>	186
CONCLUSIONES	191
BIBLIOGRAFIA Y FUENTES DE INFORMACION	197

ANEXOS

- Anexo 1. Pliego de posiciones
- Anexo 2. Testimonio.
- Anexo 3. Testimonio.
- Anexo 4. Demanda de usucapión

INTRODUCCION

La usucapión es una institución del derecho civil, llamada en nuestro sistema jurídico prescripción positiva o también llamada prescripción adquisitiva sirve, en estricto sentido, a los ciudadanos mexicanos que poseen un inmueble con título o sin él para adjudicarse la propiedad del mismo, siempre y cuando se haya poseído en concepto de dueño, durante cierto tiempo, en forma pública, pacífica y continua, situación que en teoría resulta simple, no así cuando nos vemos en la imperiosa necesidad de acudir al juzgado a regularizar nuestra situación y solicitar se decrete consumada a nuestro favor la propiedad, en razón de que nos convertimos en sujetos vulnerables a la diversidad de criterios aplicados por los encargados de administrar justicia, incluso estamos supeditados al estado de ánimo que tengan durante el desarrollo del procedimiento.

Desde el punto de vista teórico, resulta de vital importancia realizar una investigación sobre la unificación de criterios en materia de usucapión porque se establecerían los lineamientos a seguir ante los juzgados civiles del H. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, para la obtención de una sentencia favorable en los juicios de éste tipo, lo cual permitirá que tal información estuviese al alcance de los ciudadanos, así como, de los estudiosos del derecho, ofreciendo la solución a sus dudas, llevándolos de la mano y señalando paso a paso la forma de acreditar la acción que nos ocupa, atendiendo a todos y cada uno de los criterios establecidos de forma indistinta.

En el mismo sentido, el presente estudio tiene gran relevancia jurídica, en razón de que es muy difícil satisfacer a cabalidad los criterios que se aplican por parte de jueces y magistrados en la resolución de los juicios de prescripción positiva, con mucho mayor razón si éstos son desconocidos o sabemos de su existencia hasta el momento en que resuelven las controversias desfavorablemente, por tal motivo, trataremos de proporcionar los elementos necesarios para que las personas que instauren juicios de prescripción adquisitiva no encuentren obstáculo alguno, procurando en todo momento,

evitar apreciaciones subjetivas innecesarias por parte de los jueces para lograr una sentencia favorable.

Es de considerarse que la usucapión es una institución muy antigua, y en razón de ser muy complicado satisfacer sus requisitos en la actualidad ha dejado de ser empleada para adquirir la propiedad, razón por la cual el objetivo de ésta investigación es que continúe vigente en beneficio de la sociedad, toda vez que describiría a detalle la institución, desde su origen y evolución hasta los requisitos exigidos hoy día, lo que se traduce en describir en qué consiste la figura, en qué circunstancias procede y cuáles son los requisitos a cumplir para acreditarla en la práctica, lo que traerá como consecuencia, un uso cotidiano de la multicitada figura, de tal manera que dicha investigación sería un ejemplo a seguir en otras materias ya que al igual que ésta institución existen miles de figuras jurídicas que deben coincidir en criterios y precisiones a seguir para sus acreditaciones.

Desde el punto de vista social, el estudio que se propone ofrece una forma sencilla, económica y eficaz para que los particulares obtengan certeza jurídica sobre los inmuebles que poseen al ser reconocidos por la autoridad produciendo efectos contra terceros, por tanto, es de interés general, en virtud de que en su gran mayoría los habitantes adquieren sus propiedades en apariencia con títulos faltos de forma y que se celebran entre particulares, por ende, carecen de legitimidad para el derecho o en su defecto, carecen de justo título que funde su posesión, lo cual no impide que puedan adquirirlo en propiedad y ésta figura les proporciona esa posibilidad.

De realizarse la unificación de criterios en materia de usucapión, daríamos en primer lugar, solución a conflictos sociales en virtud de dar certeza jurídica y tranquilidad a los poseedores de inmuebles, en segundo lugar, sería benéfico para el país en razón de que todos sus habitantes regularizarían su situación patrimonial y existiría más control sobre la recaudación de impuestos y situaciones relacionadas con los inmuebles.

Desde el punto de vista académico, me he permitido entrar al estudio de la unificación de criterios debido a los obstáculos a que me he enfrentado en la práctica profesional al pretender sustanciar un juicio de prescripción positiva que debe reunir los

requisitos que el juez del conocimiento considere pertinentes, lo cual me lleva a proponer una solución práctica a todos aquéllos que pretenden regularizar su situación en materia de inmuebles ofreciendo la unificación de los criterios jurisdiccionales que en forma indistinta se están aplicando por los jueces en materia civil y de paz civil, de igual forma, no he encontrado bibliografía alguna que cubra los requisitos necesarios e indispensables para acreditar la acción ante los H. Juzgados Civiles del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Considero firmemente que, la presente investigación resolverá un problema de fondo y no procedimental, dando nuevo cauce a su uso y aplicación, dejando atrás los obstáculos que la vida diaria nos presenta, por tal motivo, quien consulte el presente documento cumpliría su objetivo en forma eficaz, evitando juicios vanales ó agotando los recursos que la ley preveé al no satisfacer los requisitos que el Juez en turno considere.

De acuerdo a la investigación realizada, el juicio de usucapión se acreditará si demostramos la causa generadora de la posesión, así como, las cualidades de la misma, circunstancias que podrán demostrarse si en la demanda presentada se narran los hechos que den origen al derecho que se hace valer, es decir, los hechos deben narrarse en forma clara y precisa, cuyo contenido debe describir cómo se entró a poseer, debe describirse la conducta que se ha realizado para tener el poderío sobre la cosa, si es del conocimiento de todo el mundo, si se ejercitó sin violencia y de forma ininterrumpida, cabe mencionar que la posesión obtenida por el delito de despojo también sirve para la usucapión.

Debe exhibirse el certificado de antecedentes registrales expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio para comprobar la identidad del bien que se pretende adquirir y de que se encuentra inscrito en el Registro Público, de igual forma, con su exhibición legitimaremos la identidad del demandado porque la demanda debe dirigirse contra la persona que se encuentra inscrita como propietaria del bien objeto de la litis

Para determinar la competencia, es indispensable, manifestar bajo protesta de decir verdad el precio del inmueble para efecto de turnarla, en razón de la cuantía, a un

Juez Civil o de Paz Civil, siempre dirigiremos la demanda al juez del lugar donde se ubique el inmueble que pretendemos usucapir. Si es deseo del actor, puede exhibir avalúo del inmueble objeto de la litis para determinar la competencia, pero no es necesario, el juez que conozca del asunto no puede ni debe desechar la demanda que no lo contenga.

Debemos hacer un debido ofrecimiento de pruebas y relacionarlas con los hechos descritos, especificando qué hechos pretendemos demostrar y la razón por la cual acreditarán nuestras afirmaciones.

Para comprobar la existencia de los requisitos exigidos por la ley, en el juicio ordinario civil, es indispensable ofrecer las pruebas confesional, testimonial, documental e instrumental, jurisprudencia, instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, en los términos descritos en el cuerpo del presente documento.

A pesar de que la rebeldía del demandado sirve como presunción con respecto a los hechos narrados por el actor en su escrito inicial, recomendamos ofrecer las pruebas necesarias para fundar la acción intentada a efecto de no dejar lugar a dudas de que nuestra posesión es en concepto de propietario y con las condiciones exigidas por nuestro código civil.

Si tomamos en cuenta las recomendaciones que guarda ésta investigación, en la que procuramos cumplir a cabalidad todos y cada uno de los criterios jurisdiccionales que en materia de usucapión son aplicados por uno u otro juez, tendremos la seguridad de que la acción real de prescripción positiva será exitosa y obtendremos una sentencia favorable que reconozca al poseedor como nuevo propietario del inmueble en forma retroactiva, es decir, desde el momento en que obtuvo la posesión, la cual surtirá efectos contra terceros, podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal y fungirá como escritura del inmueble en litigio.

Vale la pena tomar en cuenta lo manifestado en la presente investigación porque nos ahorrará tiempo, esfuerzo y dinero al momento de litigar el juicio respectivo, además, evitaremos interpretaciones jurídicas no necesarias por parte de los litigantes, quienes nos debemos avocar a comprobar la procedencia de la acción intentada más no a descifrar lo que la ley exige pues ya lo estableció el más alto tribunal.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA USUCAPION

Conocer los antecedentes históricos tiene como objetivo primordial demostrar que desde los antecedentes más remotos, la usucapión se ha mantenido vigente y útil, cuyo fin ha sido proporcionar la propiedad de algún bien a aquéllas personas que han detentado la posesión en concepto de propietario y con la condición de que sea en forma pública, pacífica y continua, ya que la buena fe se presume siempre.

El único cambio significativo en la figura de la usucapión es que se puede ejercer la acción aun cuando se ha ostentado la posesión de mala fe, es decir, con violencia o cometiendo el delito de despojo.

El tema primordial de ésta investigación es la unificación de criterios jurisdiccionales en materia de usucapión, debido a que en los juzgados existen infinidad de resoluciones contrapuestas, lo que origina un verdadero caos al pretender acreditar la acción dependiendo del juzgado que conozca del asunto, situación que no tiene razón de ser porque la figura en estudio tiene condiciones muy precisas para su acreditación, las cuales no han sido modificadas desde el antecedente más remoto de que tenemos conocimiento, si bien es cierto que ha evolucionado, también lo es que no ha perdido su esencia y contundencia, razón por la cual todos los jueces del Distrito Federal deben exigir los mismos requisitos para la acreditación de la acción y de igual forma, deben resolver en el mismo sentido.

Para poder llegar a nuestro propósito, resulta relevante precisar cómo surge la institución que nos ocupa, así como sus antecedentes y evolución histórica motivo por el cual hablaremos de ello en éste primer capítulo, lo cual servirá para cimentar firmemente los ideales que pretendemos acreditar con ésta investigación.

A veces creemos que la historia es letra muerta, pero en el caso en concreto servirá para darnos cuenta que la evolución no siempre significa un cambio radical sino la adecuación a la forma de vida que tenemos en la actualidad.

I. ANTECEDENTES REMOTOS

La usucapión es una institución cuyos orígenes se remontan a miles de años antes de nuestra era y, desde entonces, fue creada para mantener el orden, la paz y la seguridad social, debido a que era una constante la existencia de personas que poseían y trabajaban espacios de tierra, pero la mayoría de las veces no podían acreditar que eran dueños de las mismas al tener el uso de hecho pero no de derecho, lo cual los dejaba en total estado de indefensión debido a que en cualquier momento, incluso muchos años después, el verdadero dueño los despojara de esa posesión y recuperara la propiedad de su inmueble no importando que durante cierto tiempo lo abandonó habiéndolo desaprovechado y no permitiendo siquiera el asentamiento humano, situaciones que el poseedor sin título si logró.

A pesar de que han pasado miles y miles de años el problema que acabamos de describir se sigue presentando hasta nuestros días, en la misma forma y dimensión, razón por la cual resulta necesario e indispensable que conozcamos los antecedentes de que tenemos memoria con respecto a la usucapión, para poder hacer uso de ésta figura jurídica con la misma precisión que lo hicieron nuestros antepasados, dándole la relevancia que se merece por eso, los invitamos a dar un vistazo a éste capítulo que nos mostrará la realidad social y jurídica y quizá nos sorprendamos al descubrir que a pesar de que ha pasado tanto tiempo, los problemas sociales con respecto a la transmisión de la propiedad de un inmueble y el uso de ellos por personas que no tienen ningún derecho, se sigue presentando en la actualidad, de ahí que la solución a ese problema sigue siendo el creado por los romanos, el ejercicio de la acción de prescripción positiva o usucapión con las diferencias que se describirán en el momento oportuno, pero que resultan imperceptibles.

1. El código de hammurabi

El Código de Hammurabi, fue creado en el año 1692 o 1750 antes de cristo, es uno de los primeros conjuntos de leyes de que tenemos conocimiento y uno de los documentos mejor conservados de la antigua Mesopotamia y que, prácticamente se refiere a la conocida frase *ojo por ojo, diente por diente*, que pertenece a la *ley del talión*.¹ El dios Samash, el dios sol, dios de la justicia es quien entrega las leyes al rey Hammurabi de Babilonia.²

Este texto no responde a un código formalmente hablando sino más bien al derecho jurisprudencial, al *common law* y recopila las decisiones de justicia del rey, comúnmente se le señala como primer ejemplo de que algunas leyes son tan fundamentales que ni un rey tiene la capacidad de cambiarlas. Las leyes, escritas en piedra, eran inmutables.

Esta ley, al igual que sucede con casi todos los códigos de la antigüedad, es considerada de origen divino, de hecho, anteriormente la administración de justicia recaía en los sacerdotes, por otra parte, conseguía unificar criterios, evitando la excesiva subjetividad de cada juez, lo cual nos da la pauta y el fundamento para decir que la administración de justicia resulta más eficaz si procuramos en lo menor posible apreciaciones subjetivas innecesarias.³

Por lo que hace a éste sistema, la usucapión fue legislada en las leyes que a continuación se describen:

Ley 30. Si un oficial o especialista (militar) ha dejado abandonado su campo, huerto y casa, motivado por las obligaciones del feudo, y tras ello se ausentó; (si) otro, después de su partida, se hizo cargo de su campo, huerto y casa y cumplió

¹ WIKIPEDIA LA ENCICLOPEDIA LIBRE. Artículo sobre el código de Hammurabi. www.es.wikipedia.org/wiki/Código_de_Hammurabi. 12/08/2011.

² ARTICULO SOBRE EL CODIGO DE HAMMURABI. Historiadelarte.us/babilonia%20asiria/codigo-hammurabi.html. 12/08/2011.

³ WIKIPEDIA LA ENCICLOPEDIA LIBRE. Artículo sobre el código de Hammurabi. www.es.wikipedia.org/wiki/Código_de_Hammurabi. 12/08/2011.

las obligaciones del feudo durante tres años; si (el anterior feudatario) regresase y reclamase su campo, huerto y casa, no se le concedería. Sólo quien se hizo cargo de ellos y cumplió las obligaciones del feudo se convertiría en feudatario.

Ley 31. Si se hubiera ausentado solamente por un año y retornase, su campo, huerto y casa habrán de devolvérselo y habrá de atender él mismo sus obligaciones feudales.⁴

Como podemos observar, el código de Hammurabi, aunque no empleaba los términos prescripción positiva o usucapión propiamente dichos, ya nos exponía el problema de los predios abandonados y lo resolvía dando la posibilidad, a quien lo cuidara y trabajara durante cierto tiempo, de ser reconocido como el dueño de los mismos.



⁴ CALEGARI DE GROSSO, Lydia E. USUCAPIÓN. Segunda Edición ampliada y actualizada. Editorial Rubinzal – Culzoni Editores. Argentina, 2006. p. 54.

2. Las leyes de manú

Las Leyes de Manú es la designación inglesa aplicada comúnmente al *manava dharmasastra*, un métrico compendio sánscrito de las antiguas leyes y costumbres sagradas mantenidas en la más alta reverencia por los adherentes ortodoxos del brahmanismo. Los brahmanes atribuían a la obra origen divino y una remota antigüedad, el supuesto autor es Manú, el mítico sobreviviente del diluvio y padre de la raza humana, el maestro primitivo de los ritos y leyes sagrados, que disfruta ahora en los cielos de la dignidad de una omnisciente deidad.⁵

Las leyes de manú, es un texto importante de la ley hindú y de la sociedad antigua de la India, contiene 2648 versos, divididos en doce capítulos, que presentan reglas y códigos de conducta que debían ser aplicados por los individuos.⁶

Estas leyes fueron recopiladas entre los años 1280 al 880 antes de Jesucristo, se nos presentan como el antecedente más remoto en que se haya legislado la prescripción ordinaria, dentro del capítulo 8, titulado oficio de los jueces, en los preceptos que llevan los números 145 a 148, se encuentran las normas que rigen a la prescripción con relación a toda clase de bienes⁷ y se describen a continuación:

Número 145. A una prenda y a un depósito no puede perderlos el propietario por haber transcurrido un plazo de tiempo dilatado; puede recobrarlos aunque hayan quedado largo tiempo donde el depositario.

Número 146. Una vaca que produce leche, un camello de silla, un animal entregado para que le enseñen a trabajar –como por ejemplo un toro (buey)- y otras cosas que el propietario permite usar por amistad, no deben nunca considerárselas perdidas para él.

⁵ ENCICLOPEDIA CATOLICA. Artículo sobre las leyes de manu. Ec.aciprensa.com/wiki/Las_Leyes_de_Manú. 12/08/2011.

⁶ ENCICLOPEDIA CATOLICA. Artículo sobre el código de Hammurabi. Ec.aciprensa.com/wiki/Las_Leyes_de_Manú. 12/08/2011.

⁷ CALEGARI DE GROSSO, Lydia E. Op. Cit. Nota 4. p. 54.

Número 147. Excepto los casos precedentemente enunciados, cuando un propietario ve sin hacer reclamación alguna que otras personas se benefician a vista suya durante diez años de un bien cualquiera que le pertenece, no deben entrar de nuevo en posesión de él.

Número 148. Si no es un idiota, ni un niño menor de dieciséis años, y el usufructo del bien ha tenido lugar al alcance de sus ojos, ha perdido este bien, y quien lo disfruta puede conservarlo.⁸

Sin duda alguna, las leyes de manú son muy precisas al hacer una distinción en la forma de posesión y las consecuencias que se originan, es decir, señala claramente que, cuando se ha dejado alguna cosa solo al cuidado de otra persona, ésta no puede convertirse en propietario a pesar de haber transcurrido largo tiempo y mucho menos cuando la posesión se deriva de la amistad, lo que se asimila a la posesión derivada que conocemos en la actualidad y que tampoco conduce a la usucapión; sin embargo, cuando el verdadero propietario está consciente de que otra persona hace uso de su inmueble durante cierto tiempo y no hace nada por recuperarlo, se puede convertir en el nuevo dueño.

Por lo narrado en el párrafo anterior, nos atrevemos a deducir que las leyes de manú podrían ser el antecedente más antiguo de las posesiones derivada y originaria respectivamente.

II. LA USUCAPION EN EL DERECHO ROMANO

El presente capítulo tiene como propósito conocer la historia de la usucapión, así como los nombres que fue adquiriendo al paso del tiempo, nos proporcionará en forma general los requisitos exigidos en la antigüedad para poder adquirir por prescripción, lo cual servirá para corroborar que desde siempre, se han exigido requisitos muy precisos para ejercer la acción respectiva, por ende, resulta irrelevante hacer apreciaciones subjetivas que solo sirven para engrosar los criterios jurisdiccionales en la materia y crear conflicto a la hora de resolver las controversias presentadas en juicio.

⁸ Idem.

En ese sentido, como hemos podido apreciar, desde hace miles de años se ha considerado resolver el problema de los predios abandonados o dicho en otras palabras, cuidados y aprovechados por personas que solo son poseedores.

El primer antecedente de la institución jurídica de la *usucapio*, es obsequiado por Teodosio II, quien establece la prescripción extintiva por el transcurso de cierto tiempo, después, la constitución de Constantino introduce la *praescriptio longissimi temporis* que puede ser opuesta como excepción a las acciones reivindicatorias y finalmente, Justiniano unifica las dos figuras y agrega como requisitos la buena fe y la justa causa.

1. Régimen primitivo de las doce tablas

La ley de las doce tablas exigía el transcurso de un año para la usucapión de los muebles *res nec mancipi*, que son todos aquéllos que no son *res mancipi*, es decir, son cosas mancipables, las más importantes desde el punto de vista de una economía agrícola, como son: los fundos situados en suelo itálico, los esclavos, los animales de tiro y carga (caballos, asnos, bueyes, mulas y las servidumbres prediales rústicas, cuya adquisición estaba sometida a las formalidades de la mancipatio), y que éstos tuvieran un origen legítimo, más tarde agrega un tercer elemento, que el bien a usucapir fuere poseído pública y pacíficamente. Por *usus* se entiende la posesión; por *auctoritas* la ayuda que debe prestar el enajenante al adquirente, ambos deben durar el mismo tiempo, es decir, el necesario para que se consolide la propiedad, afirmada ésta por la *usucapio*, una y otra se desaparecen, y el adquirente tiene a su favor un título jurídico autónomo e inatacable⁹. Es de observarse que para las doce tablas la *usucapio* nunca puede invocarse por un extranjero contra los intereses de un romano.

⁹ IGLESIAS, Juan. DERECHO ROMANO. HISTORIA E INSTITUCIONES. Décima Edición revisada con la colaboración de Juan Iglesias-Redondo. Editorial Ariel. Barcelona. Octubre, 1990. p. 285.

Para las doce tablas es necesaria la ausencia de hurto (*res furtivae*), las cosas furtivas no pueden ser usucapidas, de igual forma, quedan excluidas de la usucapio las siguientes cosas: las que pertenecían a un extranjero, en relación al extranjero la garantía era perpetua, en virtud de un principio de reciprocidad, de la misma manera que un extranjero no podía usucapir una cosa procedente de un romano, tampoco éste podía usucapir una cosa perteneciente a un extranjero; las cosas enajenadas por la mujer sin la asistencia (*auctoritas*) del tutor; la linde (*limes*) que se dejaba entre las fincas rústicas y el lugar destinado a la incineración.¹⁰

Por otra parte, la *lex atinia*¹¹ del siglo II antes de Cristo, abunda en el mismo sentido, ella establece la posibilidad de usucapir, en el caso de la *reversio ad dominum*, es decir, la devolución de la cosa furtiva al despojado, aunque solo sea por un instante. Esta ley impedía la usucapio de los inmuebles arrebatados por violencia, ya que entra en el caso de hurto, prohibió hacia el año 150 antes de Cristo, la usucapión de las cosas furtivas tanto para el ladrón como para quien quiera que adquiriese la cosa antes de retornarse a su dueño.

La *lex plautia de vi*¹² del siglo I antes de Cristo, dada después de Sila, se crea en razón de ser necesario prohibir la usucapión de los bienes muebles adquiridos por violencia (*res vi possessae*) y, en general, de las (*res furtivae*) o cosas hurtadas, fue esta ley la primera que castigó el crimen *vis* o violencia. En otros de sus apartados la ley debía considerar y castigar con penas menores la violencia privada, tal hecho hizo necesaria la disposición de la *lex plautia*, que fue

¹⁰ GARCIA GARRIDO, Manuel Jesús. DERECHO PRIVADO ROMANO. CASOS, ACCIONES, INSTITUCIONES. Novena Edición reformada, corregida y revisada. Editorial Dykinson, S. L. Madrid, 2000. p. 425.

¹¹ ARTICULO SOBRE LEX ATINIA.
www.elergonomista.com/derechoromano/ley.htm. 12/08/2011.

¹² LA VIOLENCIA EN EL DERECHO ROMANO. Archivo del portal de recursos para estudiantes. www.robertexto/archivo12/viol_derromano.htm. 12/08/2011.

confirmada después por la *lex Iulia de vi*¹³, ésta constitución de Valentiniano, Teodosio y Arcadio del año 489 después de Cristo, exige la pérdida del litigio a aquellos que se apoderen por la fuerza de un inmueble. En el derecho posclásico acaba por generalizarse el principio de que es necesario acudir ante los órganos jurisdiccionales para el reconocimiento y sanción de los derechos.

2. Reformas de la jurisprudencia clásica

Durante la época clásica, se da un nuevo paso al fijar dos fundamentales requisitos, el objetivo, la posesión fundada en una justa causa y, el subjetivo, la buena fe del poseedor usucapiente.

La usucapio responde a la necesidad de convertir en propietario a quien no es tal, sea porque el transmitente carece de derecho o no se ha observado la forma requerida para la transmisión.

Por influencia de los juristas, una de las grandes reformas consiste en extender el ámbito de las cosas que no pueden ser objeto de usucapición a los inmuebles poseídos por la violencia (*res vi possessae*), lo cual se hace de manifiesto en la *lex Iulia y Plautia*. La jurisprudencia completa la concepción de la posesión civil continuada con la noción de la interrupción de la usucapición. Se entiende que la posesión efectiva de la cosa por un tercero o por el propietario la interrumpe y hace perder al poseedor civil el plazo ya transcurrido. Si el poseedor muere, su heredero puede completar el tiempo de la usucapición iniciado por él¹⁴.

En el derecho clásico se perfecciona el régimen de la *usucapio* como complementaria de la *mancipatio*.

¹³ LA VIOLENCIA EN EL DERECHO ROMANO. Archivo del portal de recursos para estudiantes. www.robertexto/archivo12/viol_derromano.htm. 12/08/2011.

¹⁴ GARCIA GARRIDO, Manuel Jesús. Op. Cit. Nota 10. p. 426.

En Roma clásica, la *mancipatio* era la venta ficticia (*imaginaria venditio*), realizada *per aes et libram*, entre el enajenante y el adquirente, ante cinco testigos y el *libre pens*. Todos debían ser púberes y disfrutar del *comercium*.¹⁵

La *mancipatio*¹⁶, se utilizaba para transmitir la propiedad de las cosas mancipables, *res Mancipi*, tales como, el *fundus*, la *domus*, los esclavos y los animales de carga, la *pecunia* (dinero) y el resto de animales carecían de importancia puesto que estaban destinados en parte al comercio.

En ésta época la *usucapio* se extiende a las cosas que nos fueron entregadas por quien no era su dueño sean o no mancipables, siempre que las hayamos recibido con buena fe, creyendo que el que hacía la entrega era su dueño. Con ello, la *usucapio*, que originariamente era complemento de la *mancipatio* (venta ficticia) extiende su ámbito a las adquisiciones de quien no es dueño (*a non domino*).

La jurisprudencia exige para la *usucapio* la concurrencia de dos requisitos¹⁷:

- 1) la *bona fides* o recta conciencia del usucapiente de que posee legítimamente y no lesiona derechos ajenos, se requiere en el momento de iniciarse la posesión y conforme a la regla de que la mala fe sobrevinida no perjudica, si después cambia, no impide la usucapición, en virtud de otra regla que señala que *nadie puede cambiar por si mismo la causa de su posesión*, el detentador no puede por su propia voluntad, hacerse poseedor civil;
- 2) *iusta causae*, o relación precedente que justifica la posesión. La buena fe no se exige en la usucapición como heredero (*usucapio pro herede*), si alguien poseía bienes de la herencia yacente no cometía hurto y podía llegar a usucapir la herencia en su totalidad; la usurrecepción (*usureceptio*) o recepción por el uso porque el propietario o poseedor puede recuperar por usucapición lo que le

¹⁵ Apuntes jurídicos en la web, sitio gratuito de apuntes de derecho, *mancipatio*. www.jorgemachicado.blogspot.com/2009/05/mancipatio.html. 12/08/2011.

¹⁶ Wikipedia la enciclopedia libre, artículo *usucapio*, www.es.wikipedia.org/wiki/Usucapición. 12/08/2011.

¹⁷ GARCIA GARRIDO, Manuel Jesús. Op. Cit. Nota 10. p. 427.

perteneció en otro tiempo, puede ser de dos clases: en garantía (*usureceptio fiduciae causa*) cuando una cosa volvía a la posesión de su dueño que la había mancipado o cedido ante el pretor en garantía de una obligación por el transcurso de un año para cualquier clase de cosas se hacía de nuevo propiedad del antiguo dueño o recobrar la posesión de prediatura (*usureceptio ex praediatura*) el que entregó bienes para garantizar una contrata pública, los puede recuperar por la usucapión de dos años, en perjuicio del comprador, en estos casos la buena fe se presume cuando puede aducirse una justa causa que justifica la usucapión.

Se concede al poseedor civil la *actio publiciana* que le protege, como si hubiese ya completado el tiempo de la usucapión.

Las justas causas¹⁸ de la usucapión o títulos en la terminología postclásica son los siguientes:

- a) Las mismas causas que justifican la entrega o *traditio*, tales como, una dación en pago (*pro soluto*), una compra (*pro empto*) o una donación (*pro donato*), con excepción del préstamo. Las mismas causas que pueden justificar una posesión civil por el abandono de una cosa por su propietario (*pro derelicto*), por el legado vindicatorio (*pro legato per vindicationem*), por la herencia (*pro herede*), por concesión pretoria (ex decreto). Posee justamente el que posee con autoridad del pretor.
- b) Como propio (*pro suo*) en éste título incluyen los juristas otras posesiones de buena fe, entre los que se consideran los casos de posesión que por error se funda en una causa o título inexistente.

3. Régimen del derecho postclásico y justiniano

En el derecho postclásico, la *usucapio* dejó de ser una *excepción* para convertirse en un *modo de adquisición*. Teodosio II establece una prescripción extintiva de todas las acciones por el transcurso de treinta años. Una constitución de Constantino introduce una llamada prescripción de larguísimo tiempo

¹⁸ Ibidem. p. 428.

(*praescriptio longissimi temporis*), que puede oponerse como excepción a cualquier acción reivindicatoria después de cuarenta años, aun que se haya iniciado sin buena fe y justo título.¹⁹

Justiniano unifica los dos sistemas: la *usucapio* y la *praescriptio*, por ello, a las cosas muebles el plazo de la usucapición aumenta a tres años y el de la prescripción de inmuebles aumenta a diez o veinte años, según residiesen en la misma o distinta provincia, por tal motivo, la *accessio possessionis* se extiende a la usucapición y el requisito de la buena fe y la justa causa se exige en la prescripción²⁰, también considera la usucapición de treinta y cuarenta años.

4. La usucapio

Exige ésta figura que el titular de un derecho lo pierda si durante cierto tiempo no se opone a la invasión del mismo y quien ejercita un derecho, aunque no sea su legítimo titular lo adquiera en determinadas circunstancias por el mero transcurso del tiempo.

Según el digesto, la *usucapio est adjectio domini, per continuationem possessionis temporis lege definiti*²¹ (la usucapio es la adquisición de la propiedad mediante posesión continua durante un plazo fijado en la ley).

Modestino, define a la usucapio como *la adquisición de la propiedad por la posesión continuada durante el tiempo señalado por la ley*.²²

¹⁹ GARCIA GARRIDO, Manuel Jesús. Op. Cit. Nota 10. p. 430.

²⁰ Idem.

²¹ FLORIS MARGADANT S, Guillermo. EL DERECHO PRIVADO ROMANO, COMO INTRODUCCION A LA CULTURA JURIDICA CONTEMPORANEA. Vigésimo sexta Edición corregida y aumentada. Editorial Esfinge, S. A. de C. V. Naucalpan, Estado de México, 2002. p. 267.

²² MODESTINO. Apud. FERNANDEZ DE LARA RAMOS, María del Pilar. DERECHO ROMANO. LECCIONES DE CATEDRA. Primera Edición. Editorial Porrúa. Octubre de 1998. p. 151.

Bonfante asevera que la usucapio, es la adquisición del dominio por la posesión (*usus*) continuada de una cosa durante un cierto tiempo.²³

Este modo de perder y adquirir derechos se llama usucapión, institución que resulta necesaria e indispensable para evitar que después de generaciones o siglos, se reclamen todavía algunos vicios en la transmisión de derechos, además era útil para corregir las complicaciones nacidas de la coexistencia de la propiedad bonitaria y la quiritaria.

La *propiedad quiritaria*²⁴ que es la primitiva propiedad romana, la propiedad civil, la única reconocida por el derecho civil (*dominium ex iure quiritium*), expresa la potestad del pater familias sobre las cosas pertenecientes a la familia y para su constitución exigía que el sujeto fuera ciudadano romano, que la cosa estuviera en el comercio, si el objeto era mueble, debía estar situado en suelo itálico y su transmisión debía hacerse por los medios solemnes del derecho civil, ya sea la *mancipatio* o *in iure cessio* que eran modos formales adquisitivos de la propiedad.

La *propiedad bonitaria*²⁵, (*in bonis habere* o *praetoria*), aparece cuando el *praetor* defiende al que adquirió una cosa sin utilizar la forma prescrita por el derecho civil o cuando defiende como propietario a un poseedor contra todos, menos contra el propietario civil, ésta es una propiedad reconocida por el *ius honorarium* y protegida por las medidas procesales emanadas del *praetor*, tal es el caso de la *actio publiciana*, en la cual el magistrado ordena al juez que finja que ha transcurrido el tiempo legal para usucapir, si bien cuando se crea se considera como una propiedad de menor rango, con el transcurso del tiempo, por *usucapio* (un año para muebles, dos para inmuebles), la propiedad bonitaria se convertía automáticamente en quiritaria, más tarde Justiniano unifica ambas instituciones, en consecuencia, la usucapio era una institución reparadora.

²³ BONFANTE. Apud. IGLESIAS, Juan. Op. Cit. Nota 9, p. 284.

²⁴ FERNANDEZ DE LARA RAMOS, María del Pilar. Op. Cit. Nota 22, p. 158.

²⁵ Ibidem. p. 159.

Sin la introducción de la prescripción todo propietario para acreditar su propiedad debería probar que la había adquirido de un propietario, el cual la había adquirido de otro propietario anterior, por eso fue llamada la *probatio diabólica*.²⁶

El único fin de la *usucapio* es la de transformar en verdadera, la situación jurídica aparente de la persona que adquiere de buena fe con ánimo de dominio.

La usucapio solo beneficia a los *cives romani* o ciudadanos romanos y a los latinos y solo podía aplicarse a cosas susceptibles de propiedad quiritaria y no eran usucapibles los fundos situados en las provincias, tampoco los inmuebles arrebatados por la violencia.

Los requisitos de la *usucapio* consisten en:

1) *Res habilis*: No son susceptibles para los efectos de la *usucapio* las cosas que estén fuera del comercio (*res extra commercium*), tales como la posesión de buena fe de una persona libre como si fuera un esclavo que no sabe que es libre, un inmueble que se encuentre fuera de Italia pero situado en una región sometida a la soberanía romana, las cosas del estado ya que en las provincias el verdadero propietario de los inmuebles era el estado romano y los particulares no podían tener más que una *possessio provincialis*, transmisible por negocios *inter vivos* o *mortis causa*, pero en el fondo siempre revocable y restringible por Roma, si el interés social así lo exigía, era una situación parecida a la propiedad sobre tierras y aguas, tal como la formula el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las *res furtivae* y *vi possessae*, es decir, el objeto robado, equiparándose a objetos robados los inmuebles obtenidos por despojos, las cosas logradas por funcionarios públicos mediante presión ilegal, entre otros, dichos objetos ni siquiera pueden usucapirse por algún tercer poseedor de buena fe, solución que se suavizó cuando Teodosio II dispuso que todas las acciones prescribirían a los treinta años, lo cual se traduce en que no se trata de una prescripción adquisitiva de treinta años para cosas robadas, sino sólo una prescripción extintiva de la *reivindicatio*.²⁷

²⁶ FLORIS MARGADANT S., Guillermo. Op. Cit. Nota 21. p. 268.

²⁷ Idem.

Posteriormente, a la prescripción extintiva de la acción que corresponde al propietario, añadió Justiniano una prescripción adquisitiva de treinta años a favor del poseedor de buena fe de una cosa robada, objetos de impúberes sin tutor, las cosas donadas al magistrado en la provincia de su cargo, *las res mancipi* enajenadas por la mujer sometida a tutela legítima sin la *auctoritas tutoris*, el fundo dotal y de cuarenta años para los bienes privados del Estado, las cosas del príncipe, las cosas de las iglesias y obras pías, las cosas del ausente, las cosas enajenadas por el poseedor de mala fe, todas las cosas respecto de las cuales está prohibida la enajenación.²⁸

2) *Titulus*: o justa causa, se refiere a que el usucapiente debe poder alegar algún título como fundamento de su posesión, tales como una compra-venta, aunque quizá viciada; un testamento aunque quizá revocado por otro posterior, etcétera, por tal motivo, es suficiente un *título putativus* putativo (cuando la posesión se obtenía de quien no tenía legítimo derecho a transmitirla), no se necesita poseer objetivamente como heredero o comprador, etcétera, sino que basta poseer subjetivamente creyendo haber recibido una prestación debida, creyendo haber ocupado una cosa abandonada, o sea, una *res nullius*.²⁹

Por otra parte, se dice que *titulus*³⁰ es la condición objetiva que hubiera sido suficiente por sí misma para justificar la adquisición inmediata de la propiedad, pero que por haber mediado un vicio de fondo o de forma legítima tan sólo el comienzo de la posesión.

El derecho romano conoce la *iustae causae*, además de las causas o títulos derivativos, como el *legatum per vindicationem* que es un título derivativo, pero sólo propio de la usucapión y algunos originarios que refieren la ocupación de la cosa abandonada *res derelicta* por quien no es propietario. Los títulos o *iusta causae* suelen ser indicados en las fuentes con la preposición *pro* y el nombre de

²⁸ IGLESIAS, Juan. Op. Cit. Nota 9. p. 287.

²⁹ FLORIS MARGADANT S., Guillermo. Op. Cit. Nota 21. p. 269.

³⁰ IGLESIAS, Juan. Op. Cit. Nota 9. p. 288.

la relación de que se trate³¹. He aquí las principales *iustae causae* de adquisición *a non domino*:

- a) *pro soluto*: cuando se ha dado en pago, a fin de cumplir una obligación precedente, una cosa. La usucapión *pro soluto* se verifica, por ejemplo, en los casos en que la ejecución o pago se ha hecho por razón de un legado de obligación, de una promesa de donación o de una promesa de dote. Por otra parte, la *solutio* se constituye en causa propia, suficiente por sí misma para justificar la usucapión.³²
- b) *pro emptore*: cuando el vendedor ha entregado una cosa ajena, ésta causa se refiere a la relación obligatoria precedente, en términos de ser necesaria para la usucapión una compra venta válida, éste régimen puede explicarse teniendo en cuenta que el vendedor no viene obligado a transmitir al comprador la propiedad, sino tan solo a procurarle el *habere licere* y que la *solutio* o pago no implica enajenación de la cosa vendida.³³
- c) *pro donato*: cuando se ha donado una cosa por quien no es dueño, sin que haya mediado una precedente obligación, donación real.³⁴
- d) *pro dote*: cuando se ha entregado en dote –constitución real de dote- una cosa perteneciente a otro.³⁵
- e) *pro legato*: cuando se ha entregado la cosa de la que el testador sólo es poseedor de buena fe, en ejecución de un legado de propiedad.³⁶
- f) *pro derelicto*: cuando se ha ocupado una cosa abandonada, *res derelicta*, por quien no era propietario, si bien se comportaba como tal.³⁷

³¹ Ibidem. p. 287.

³² IGLESIAS, Juan. Op. Cit. Nota 9. p. 288.

³³ Idem.

³⁴ Idem.

³⁵ Idem.

³⁶ Idem.

³⁷ IGLESIAS, Juan. Op. Cit. Nota 9. p. 289.

3) *Fides*: sólo la posesión de buena fe se convierte por la *usucapio* en propiedad, tal buena fe es algo más que la mera ignorancia de los vicios de la posesión, debe ser la creencia positiva de que la posesión es justa. Una persona que erróneamente crea haber comprado algo a un ladrón, aunque en realidad lo haya comprado de un honrado no-propietario, no podrá aprovechar la *usucapio*. La buena fe es solo necesaria cuando comienza la posesión, la mala fe que sobreviene no hace daño. En relación con lo anterior, la *fides* se califica dependiendo de la transmisión del objeto en cuestión, es decir, se distingue entre la transmisión a título universal por medio del cual el adquirente, por ejemplo el heredero, continúa la posesión del transmitente con su buena o mala fe, por lo tanto, un heredero de buena fe continúa la mala fe del *de cuius*, de manera que no podrá adquirir por *usucapio*, en cambio, un heredero de mala fe puede aprovechar la *usucapio* si el *de cuius* ha actuado de buena fe; y a título particular por medio del cual el adquirente obtiene una posesión *de buena o mala fe*, según su propio parecer sobre el carácter de su posesión, el derecho mexicano actual ha aceptado estos principios romanos. En el mismo sentido debemos siempre recordar que la buena fe se presume (*bona fides preaesumitur*) y toca a la parte contraria probar su falta.³⁸

4) *Possessio*: el usucapiente debe tener la posesión del objeto que quiere usucapir, para ello se requiere la señoría de hecho sobre la cosa no la simple detentación (*possessio ad usucapionem*, la mala fe que sobreviene no hace daño (*mala fides superveniens non noat*)).³⁹

5) *Tempus*: en el régimen Justiniano para adquirir la propiedad por usucapición son necesarios tres años si se trata de muebles, diez años entre presentes y veinte años entre ausentes, es decir, entre residentes de la misma o distinta provincia, treinta años para casos particulares y cuarenta años para los bienes del Estado, del emperador, cosas del fisco y obras pías. De tal forma que, el sucesor a título universal, el heredero sobre todo, continúa la posesión iniciada por el

³⁸ FLORIS MARGADANT S., Guillermo. Op. Cit. Nota 21. p. 270.

³⁹ Idem.

difunto, el plazo en cuestión es una conciliación de la necesidad de aumentar la seguridad jurídica con el deseo de dar al verdadero propietario un tiempo razonable para tratar de recuperar el objeto, por lo tanto, es indiferente que durante el plazo de la prescripción el objeto haya cambiado varias veces de poseedor.⁴⁰

El plazo previsto para la prescripción puede interrumpirse y entonces la *usucapio* debe volver a partir de la hora cero o suspenderse. La interrupción de la prescripción puede ser consecuencia de la pérdida de la posesión por parte de la persona a cuyo favor corre la prescripción, o del reconocimiento del mejor derecho que tiene el propietario respecto del objeto, en el derecho romano, durante un proceso reivindicatorio puede el demandado convertirse en propietario por medio de la *usucapio*.⁴¹

La suspensión procede durante el tiempo en que el propietario sea incapaz de ejercer una acción para recuperar el objeto en cuestión, sin tener un tutor o curador o durante la ausencia del propietario, si ésta ausencia se relaciona con una función pública o con el servicio militar, también se suspende la prescripción durante el tiempo en que el estado es titular del derecho de propiedad sobre el objeto en cuestión.⁴²

III. DERECHO MEXICANO

Para desarrollar el presente capítulo, es indispensable proporcionar un panorama, aunque breve, de la historia del derecho mexicano, por tal motivo y desde el punto de vista jurídico destacaremos que nuestros antepasados no contemplaban en absoluto la figura jurídica de la *usucapio*, pero nos atrevemos a decir que los aztecas establecían un precedente de propiedad privada con los

⁴⁰ FLORIS MARGADANT S., Guillermo. Op. Cit. Nota 21. p. 270.

⁴¹ Ibidem. p. 271.

⁴² Idem.

*calpullis*⁴³ quienes tenían tierras en común repartidas entre parcelas que podían ser cultivadas por las familias en forma individual y su uso se transmitía sucesoriamente, conservaban su derecho al uso de las parcelas mientras no abandonaran el cultivo por más de dos años, por lo que, de la evolución y sentido común de la sociedad, en algún momento hubiesen tenido que hablar de propiedad y los problemas que por tal concepto se hubiesen generado debiendo encontrar una solución eficaz, por ende, firmemente creemos que tal vez hubiesen resuelto el problema de forma semejante a la usucapión cuando hablamos de poseer un bien durante cierto tiempo pero única y exclusivamente tratándose de buena fe, resultando imposible adquirir la propiedad de mala fe y con mucho mayor razón con violencia, ya que apropiarse indebidamente de alguna cosa era para los aztecas una conducta severamente castigada.

1. Influencia del derecho romano en materia de usucapión

Por lo que respecta a la usucapión, el derecho romano ejerce una gran influencia sobre el derecho mexicano debido a que los romanos se vieron en la necesidad de crear la *usucapio* para dar certeza jurídica a aquellas personas que carecían de un título legítimo sobre sus inmuebles, situación que desde ese entonces se presentaba y que en la actualidad sigue sucediendo toda vez que el patrimonio está íntimamente ligado a la persona y la estabilidad económica, por lo que no debe existir incertidumbre alguna al respecto.

El derecho romano estableció los lineamientos a seguir para acreditar la *usucapio*, después la *praescriptio longi temporis* y finalmente la *praescriptio longissimi temporis*, por lo que el derecho mexicano toma de ésta última, una postura similar.

⁴³ FLORIS MARGADANT S., Guillermo. INTRODUCCION A LA HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO. Octava Edición. Editorial Esfinge, S. A. de C. V. Naucalpan, Estado de México, 1988. p. 20.

Aunque nuestro código civil ya contempla dos prescripciones, la positiva o también llamada adquisitiva que consiste en la adquisición de bienes y la negativa que se aplica para librarse de obligaciones, acostumbramos diferenciar a ambas prescripciones llamando *usucapión* a la adquisición de bienes, en atención a la *usucapio* romana.

Los romanos usaban la *usucapio* como excepción ante la reivindicación, nosotros la hacemos valer vía acción, ya sea mediante la presentación de la demanda ó reconvención, por considerar que ya existe un derecho adquirido el cual sólo será reconocido como legítimo.

Tomamos de los romanos la institución como tal para regularizar los inmuebles y dar certeza jurídica, por lo que al igual que ellos, para los efectos de la *usucapión* es indispensable que la cosa esté dentro del comercio, que exista la intención de apropiarse del bien, se exige la posesión y cierto transcurso del tiempo, tales condiciones han quedado intactas, aunque con ligeras adecuaciones en atención a la evolución y necesidades sociales.

Para los romanos sólo la *usucapión* de buena fe se convierte en propiedad, lo contrario sucede en el derecho mexicano moderno, que permite la prescripción adquisitiva también al poseedor de mala fe aunque con términos más largos, aun así, dichos términos son por demás cortos en comparación con los establecidos por los romanos.

La propiedad para los romanos era un señorío, de ellos tomamos la transmisión de la propiedad por la entrega del documento (*traditio chartae*).⁴⁴

En Francia, el Código de Napoleón admite en cuanto a los inmuebles, la prescripción abreviada, que requiere buena fe, justo título y posesión durante diez años si el propietario habita en el territorio de la Corte de Apelación donde está

⁴⁴ SALVADOR MINGUIJON, Adrián, HISTORIA DEL DERECHO ESPAÑOL. Cuarta Edición. Editorial Labor S. A., Barcelona 1953. p. 155.

situado el inmueble, o veinte años si está domiciliado fuera de ese territorio; y la posesión de treinta años que no exige ni justo título ni buena fe.⁴⁵

El derecho español, admite dos clases de prescripción en materia inmobiliaria, la ordinaria que exige justo título, buena fe y la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, (considera ausente al que reside en el extranjero o en ultramar); y la extraordinaria que requiere la posesión ininterrumpida durante treinta años, sin necesidad de título, buena fe y sin distinción entre presentes y ausentes, por éste tipo de prescripción solo pueden adquirirse las servidumbres continuas y aparentes.⁴⁶

La legislación hipotecaria española admite la usucapión *secundum tábulas* a favor del titular registral quien puede no ser el verdadero titular del derecho real, por tanto, la ley hipotecaria establece que a los efectos de la prescripción adquisitiva del titular inscripto, es justo título la inscripción, presumiéndose que ha poseído pública, pacífica e ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa, dicha presunción de posesión es *juris tantum*; por otra parte, la usucapión *contra tábulas*, rige un sistema por demás complejo que distingue según que el titular inscripto esté o no protegido por la fe pública registral, si no lo está se aplican las reglas del código civil. Si se trata de un tercer adquirente protegido por la fe pública registral, prevalece la prescripción adquisitiva consumada o la que pudiera consumarse dentro del año siguiente a la adquisición, siempre que se demuestre que el adquirente conoció o pudo conocer, antes de perfeccionar la adquisición, que el inmueble estaba poseído de hecho y a título de dueño por persona distinta

⁴⁵ AREAN DE DIAZ DE VIVAR, Beatriz. JUICIO DE USUCAPIÓN: ACCIÓN DECLARATIVA DE USUCAPIÓN INMOBILIARIA, USUCAPIÓN OPUESTA COMO DEFENSA FRENTE A LA REIVINDICACIÓN, USUCAPIÓN DE BIENES REGISTRABLES Y NO REGISTRABLES (AUTOMOTORES, BUQUES), USUCAPIÓN DE SEPULCROS, NORMAS PROCESALES, LEGISLACIÓN DOCTRINA, JURISPRUDENCIA. Editorial Hammurabi. Buenos Aires, 1984. p. 23.

⁴⁶ Ibidem. p. 25.

de su transmitente y si no la conoció ni pudo conocer al tiempo de la adquisición, sin embargo, la ha consentido expresa o tácitamente, al no impugnar el hecho posesorio dentro del año siguiente a la adquisición.⁴⁷

El derecho español reguló ampliamente ésta institución, en la Ley de las Siete Partidas copiando por completo el derecho romano y Justiniano, haciendo hincapié en que las Partidas distinguieron con toda claridad la posesión de la propiedad, así como una prescripción ordinaria y otra extraordinaria, así mismo, maneja el término de prescripción extintiva aunque de manera superficial. Las Leyes del Toro, al igual que las Partidas hablan de la prescripción extintiva en forma más completa y manejando plazos diferentes para operarla. La Novísima recopilación, recoge de las Leyes de Toro en lo fundamental, produciéndose así la base de la legislación que más tarde México recogería para incorporarla en su sistema jurídico.⁴⁸

En Alemania, la usucapión tiene un escaso campo de acción, el que aparece inscrito en el registro tiene a su favor la presunción de legitimidad, *presunción juris tantum*, de modo que es posible la prueba en contrario por parte del contradictor del titular inscrito. Al perjudicado por una inscripción improcedente se le concede una pretensión de rectificación, que de triunfar hace cesar la inexactitud del registro: el falso titular deja de estarlo, sin embargo, cuando ha pasado mucho tiempo desde la inscripción, aparece la conveniencia de transformar al falso titular en titular verdadero, de ahí que el ordenamiento alemán admite la *usucapión tabular*, quien figura en el registro como propietario de una finca, sin haber obtenido su propiedad, adquiere dicha propiedad si la inscripción ha existido durante treinta años y si durante ese tiempo ha tenido la posesión de la finca en concepto de dueño, no exige buena fe pero su posesión material, por lo

⁴⁷ AREAN DE DIAZ DE VIVAR, Beatriz. Op. Cit. Nota 45. p. 26.

⁴⁸ ELIAS AZAR, Edgar. PERSONAS Y BIENES EN EL DERECHO CIVIL MEXICANO. JURISPRUDENCIA Y ARTICULOS CONCORDADOS. Segunda Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, 1997. p. 507.

que solo son usucapibles los derechos que por su contenido faculten para poseer o que gocen de protección posesoria.⁴⁹

El Código Italiano por su lado, reconoce dos clases de usucapión inmobiliaria: la larga que requiere veinte años de posesión continuada, aun cuando sea de mala fe y sin necesidad de título; y la abreviada que exige diez años de posesión, siempre que haya sido acompañada de la buena fe en el momento de la adquisición y derive de un título que aunque proveniente de un no propietario, sea idóneo para transferir la propiedad y haya sido debidamente transcrito, en tal caso, el plazo comienza a correr desde la fecha de la transcripción, ya que sólo así el verdadero propietario se encuentra en situación de conocer la transferencia realizada y de interrumpir eventualmente el curso de aquélla.⁵⁰

En Perú, se reconoce la prescripción ordinaria con justo título, buena fe y diez años de posesión; y la extraordinaria con treinta años de posesión, sin necesidad de tales recaudos. Los herederos de quienes detenten inmuebles en calidad de depositarios, retentores, arrendatarios, administradores o mandatarios, pueden prescribirlos durante veinte años contados desde la muerte del causante; lo mismo ocurre con relación a los herederos de un condómino respecto de los bienes que éste poseía en común. En cuanto al Estado y personas jurídicas de derecho público interno, pueden prescribir los inmuebles que posean en condominio, en un plazo de veinte años contando desde la muerte del condómino.⁵¹

Por lo que hace a México, en el año 1870 entró en vigor el primer Código Civil por orden del Presidente Benito Juárez quien encomendó a Venustiano Carranza la creación de tan distinguido ordenamiento legal cuyo contenido

⁴⁹ Idem.

⁵⁰ AREAN DE DIAZ DE VIVAR, Beatriz. Op. Cit. Nota 45. p. 28.

⁵¹ Ibidem. p. 30.

muestra toda la influencia del derecho francés y español, adoptando el sistema napoleónico treintenario⁵² y dispuso en el artículo 1194 que:

Todos los bienes inmuebles se prescriben con buena fe en veinte años y con mala fe en treinta...

Posteriormente, el código civil de 1884 por excepción, asentó en materia de usucapión, algo diferente de su antecesor⁵³, y en el artículo 1086 dispuso:

Todos los bienes inmuebles se prescriben con buena fe en diez años, y con mala fe en veinte...

Este código definía a la prescripción positiva en el artículo 1660⁵⁴, que a la letra decía:

Prescripción positiva es la adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión...

Con respecto a las cualidades de la posesión el Código Civil de 1884⁵⁵, establecía lo siguiente:

Artículo 830: es poseedor de buena fe el que tiene o fundadamente cree tener título bastante para transferir el dominio.

⁵² GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. EL PATRIMONIO. EL PECUNIARIO Y EL MORAL O DERECHOS DE LA PERSONALIDAD. Quinta Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, 1995. p. 582.

⁵³ Idem.

⁵⁴ ELIAS AZAR, Edgar. Op. Cit. Nota 48. p. 506.

⁵⁵ ROJINA VILLEGAS, Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO, TOMO III: BIENES, DERECHOS REALES Y POSESION. Octava Edición, concordada con la legislación vigente por la Licenciada Adriana Rojina García. Editorial Porrúa, S. A. México, 1995. p. 660.

Artículo 831: lo es también el que ignora los vicios del título. La ignorancia se presume en éste caso.

Artículo 832: es poseedor de mala fe el que posee sabiendo que no tiene título; el que sin fundamento cree que lo tiene, y el que sabe que el título es insuficiente o vicioso.

Artículo 833: El poseedor tiene a su favor la presunción de poseer de buena fe, salvo lo dispuesto en el artículo 861.

Artículo 861: Se presume siempre de mala fe al que despoja a otro violentamente de la posesión en que se halla.

En el año de 1926 que se reúnen los miembros de la Comisión Redactora, del vigente código, se pensó que los plazos establecidos en la legislación de 1884 para usucapir –prescribir como dice la ley- resultaban ya muy amplios, y así, no obstante la oposición que hubo por parte de diversos sectores sociales interesados por ser los “neo-revolucionarios”, los plazos se redujeron a diez años tratándose de mala fe y cinco años en el supuesto de la buena fe. Si bien en 1928 se criticaron los plazos⁵⁶, el Código Civil mexicano se caracteriza por los notables cortos plazos de prescripción, cinco años para la posesión de buena fe, en concepto de propietario, en forma, pública, pacífica, continua y con justo título; y diez años para la posesión de mala fe en forma pública, pacífica, continua, en concepto de propietario pero sin título, incrementándose los plazos en una tercera parte si se demuestra que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado o el de finca urbana no ha hecho las reparaciones necesarias para su mantenimiento, razón por la cual se ha mantenido deshabilitada la mayor parte del tiempo en que ha estado bajo su poder.

El código de 1928 quedó vigente hasta el primero de junio de 2000, fecha en que hubo reformas significativas a su contenido, aunque en materia de usucapición los requisitos se mantuvieron intactos, haciendo hincapié en que dicho

⁵⁶ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Op. Cit. Nota 52. p. 582.

código permite a los menores e incapacitados usucapir por medio de sus legítimos representantes.

En conclusión, México adopta la figura jurídica creada por los romanos a través de la influencia española que prevalecía, para regularizar la situación patrimonial que en forma habitual sería imposible legalizar.

2. Aspectos doctrinarios

Podemos invocar a la figura jurídica en estudio como forma de adquisición de la propiedad llamada prescripción positiva, adquisitiva o usucapión⁵⁷, al hablar de la doctrina en esta materia pudiéramos imaginar un sin fin de posturas contrapuestas pero no es así sino al contrario, cuando se trata de usucapión podemos vislumbrar que desde siempre dicha institución contempla dos situaciones; la primera, que una persona deja abandonado un bien inmueble y a sabiendas de que otra está haciendo uso de él no hace nada por recuperarlo; la segunda, que otra persona hace uso de él como si fuera el dueño durante cierto tiempo, lo cual genera que ésta segunda persona se convierta en propietario independientemente de que haya poseído el bien de buena o mala fe, es decir, con título o sin él, por tal motivo una situación de hecho se convierte en un derecho legítimo e inobjetable, dando certidumbre jurídica a la propiedad.

El maestro Floris Margadant, al hablar de los derechos reales señala que la *usucapio* exige que el titular de un derecho lo pierda si durante cierto tiempo no se opone a la invasión de ese derecho, de manera que quien ejercita el derecho aunque no sea su legítimo titular, lo podrá adquirir en determinadas circunstancias por el mero transcurso del tiempo.⁵⁸

⁵⁷ ARRIAGA ESCOBEDO, Raúl Miguel y ARRIAGA ESCOBEDO, Héctor Raúl. USUCAPIÓN Y JURISPRUDENCIA CON APLICACIÓN EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL. Editorial Porrúa, S. A. México, 2004. p. 24.

⁵⁸ FLORIS MARGADANT S, Guillermo. Op. Cit. Nota 21. p.25.

De Pina Rafael⁵⁹ menciona que al hablar de la prescripción positiva se hace resaltar su aspecto adquisitivo, no se debe olvidar tampoco su aspecto extintivo, pues como escribe Castan Tobeñas, *la cosa o derecho real que se adquiere por el prescribiente se pierde para el antiguo dueño*. Los requisitos exigidos para la prescripción se consideran esenciales y la falta de cualquiera de ellos impide los efectos prescriptivos de la posesión.

Marcel Planiol y Ripert destacan que la palabra usucapión es útil para distinguir las dos especies de prescripción, la adquisitiva que hace adquirir la propiedad y la extintiva que hace perder todos los derechos en general, razón por la cual se llamará usucapión a la función positiva de la prescripción empleada como medio de adquirir.⁶⁰

Arean de Díaz de Vivar Beatriz señala que la tesis de que la usucapión es un modo de adquisición de derechos reales es la más adoptada, sin embargo, Aubry y Rau aseveran que es menos un medio de adquirir en el sentido propio de la palabra, que un medio de consolidar una adquisición sujeta a evicción o aun simplemente presumida con la ayuda de una posesión revestida de ciertos caracteres y continuada durante un tiempo determinado.⁶¹

Mourlon destaca que es una presunción legal de una causa legítima y anterior de adquisición, o sea, que se fundan en la presunción de que aquél que posee una cosa, ha sido realmente investido en virtud de una justa causa de adquisición, sustenta con firmeza ésta tesis, aunque admite que la presunción muchas veces es falsa pero la ley ha pensado que es justo que aquéllos que

⁵⁹ DE PINA, Rafael. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO, "VOLUMEN II: BIENES, SUCESIONES". Décimo segunda Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, 1990. p. 104.

⁶⁰ PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges. BIBLIOTECA CLÁSICOS DEL DERECHO. "VOLUMEN 8. DERECHO CIVIL". Trad. Leonel Pereznieta Castro. Editorial Pedagógica Iberoamericana. Distribuido por Editorial Harla, Editorial Mexicana. México, 1997. p. 467.

⁶¹ AREAN DE DIAZ DE VIVAR, Beatriz. Op. Cit. Nota 45. p. 31.

teniendo derechos adquiridos dejan pasar largo tiempo sin valerse de los mismos, deben ser castigados por su negligencia, de otra manera la propiedad quedaría incierta perpetuamente y todo sería desorden y confusión. Mourlon, juicio de usucapión, citado por Beatriz Arean de Díaz de Vivar⁶².

Arean de Díaz de Vivar Beatriz, describe que si atendemos a que la prescripción es un modo de adquisición, debemos analizar si dicho modo es originario o derivado, por tal motivo describiremos las doctrinas que hablan al respecto.

La doctrina francesa sustentada por Demolombe, Planiol-Ripert y Mazeaud, sostiene el carácter derivado de la adquisición al afirmar que tanto como el poseedor ha cumplido el tiempo de posesión requerido para prescribir, la ley priva al propietario de pleno derecho de la propiedad y la transfiere al poseedor y constituye una especie de enajenación que el antiguo propietario realiza al que adquiere por prescripción, en razón de que ha dejado de reclamar en el tiempo determinado por la ley. Pothier, juicio de usucapión, citado por Beatriz Arean de Díaz de Vivar.⁶³

Lafaille destaca que una tendencia mayoritaria en la doctrina considera a la usucapión como un modo de adquisición originario distinguiendo entre el efecto extintivo que se produce en el derecho anterior por la posesión continuada y el adquisitivo que la misma produce, igualmente nos dice que no hay nexo entre el antiguo y el nuevo propietario, razón por la cual los vicios del título no afectan a éste último. Esta interpretación no altera la subsistencia de los gravámenes ya que ello no se debe a que el antiguo propietario los transmita sino a su propio carácter de derechos reales, que los hace oponibles erga omnes, es decir, oponibles a todo público. Lafaille, juicio de usucapión, citado por Beatriz Arean de Díaz de Vivar.⁶⁴

Borda sostiene el carácter originario de la adquisición aun en la usucapión breve, pues no es el justo título la causa de dicha adquisición sino solo la prueba

⁶² MOURLON. Apud. AREAN DE DIAZ DE VIVAR, Beatriz. Idem.

⁶³ POTHIER. Apud. AREAN DE DIAZ DE VIVAR, Beatriz. Op. Cit. Nota 45. p. 32.

⁶⁴ LAFAILLE. Apud. AREAN DE DIAZ DE VIVAR, Beatriz. Ibidem. p. 33.

de la buena fe. Borda, juicio de usucapión, citado por Beatriz Arean de Díaz de Vivar.⁶⁵

Laquis comparte la conclusión de la usucapión larga pero difiere de la abreviada por cuanto a que el justo título es la causa de la adquisición y no sólo la prueba de la buena fe, además la buena fe se refiere a la posesión y no al título, concluye que hay un nexo con el antecesor y en él se apoya el derecho adquirido y consolidado por la prescripción. Laquis, juicio de usucapión, citado por Beatriz Arean de Díaz de Vivar.⁶⁶

Beatriz Arean de Díaz de Vivar nos dice que la usucapión es un modo de adquisición originario ya que el usucapiente se convierte en titular del derecho independientemente de que antes lo fuese otra persona, además de que se adquiere porque se ha poseído la cosa en las condiciones y durante el tiempo determinados por la ley, tampoco importa el derecho del anterior propietario que la misma prescripción hace extinguir. No hay ningún nexo entre el antiguo y el nuevo propietario, éste adquiere de pleno derecho por el sólo cumplimiento del término legal y correlativamente, el primero pierde su derecho de la misma forma, sin necesidad de que concurra ningún acto voluntario de su parte y mucho menos una decisión judicial.⁶⁷

Carlos Lasarte Álvarez describe que la doctrina mayoritaria entiende que una vez culminado el proceso de la usucapión, el poseedor adquiere la propiedad poseible de forma originaria y no precisamente por transmisión del titular anterior.⁶⁸

Con el análisis de los conceptos doctrinarios descritos, podemos apoyar la presente investigación en el sentido de que realizar la unificación de criterios es lo

⁶⁵ BORDA. Apud. AREAN DE DIAZ DE VIVAR, Beatriz. Idem.

⁶⁶ LAQUIS. Apud. AREAN DE DIAZ DE VIVAR, Beatriz. Op. Cit. Nota 45. p. 34.

⁶⁷ Idem.

⁶⁸ LASARTE ALVAREZ, Carlos. PRINCIPIOS DE DERECHO CIVIL. "TOMO IV. PROPIEDAD Y DERECHOS REALES (PRIMERA PARTE)". Primera Edición. Editorial TRIVIUM, S. A. Madrid España, Septiembre de 1996. p. 146.

más acertado, toda vez que para la mayoría de los autores citados, la usucapión es un modo de adquirir mediante la posesión originaria no necesariamente adquirida por transmisión, en consecuencia, el titular de un derecho lo pierde al permitir que durante cierto tiempo otra persona lo aproveche cumpliendo ciertas condiciones.

A pesar de existir discrepancia con otros autores al aseverar que la usucapión es solo un medio de consolidar la adquisición que ha sido adquirida con anterioridad pero puede ser perturbada por otra persona que reclame mejor derecho o que solo es una presunción legal que sirve de castigo por la negligencia del verdadero propietario, podemos decir que la diferencia consiste en que tal consolidación es para algunos autores el efecto, por otra parte, dicha prescripción efectivamente presume la causa anterior de adquisición pero sabemos que la multicitada adquisición no cumplió con las formalidades legales para ser reconocida lo que se logra con la usucapión.

Finalmente podemos concluir que la prescripción positiva se funda en presunciones legales con respecto a la posesión que pueden ser concatenadas con pruebas que servirán para robustecer el derecho a adquirir un bien por el transcurso del tiempo, la sentencia dictada en el juicio respectivo nos dará la formalidad de tal adquisición lo que producirá efectos contra terceros y será reconocida por todos (*erga omnes*).

Lo que ha sido universalmente reconocido por la doctrina es que la adquisición se obtiene en forma retroactiva desde el momento en que se comenzó a poseer y entonces estaremos frente a un propietario en forma legal.

No omito precisar que el hecho de que para Borda el título es prueba de la buena fe y para Laquis es la causa de la adquisición, tal apreciación resulta irrelevante debido a que por regla general se necesita una adquisición de la posesión en forma originaria.

Firmemente consideramos que la causa de la adquisición está íntimamente ligada con la buena o mala fe del poseedor, por ende, el título es la forma en que se representa.

3. Diferencias entre el código civil anterior y el actual referentes a la usucapión

Código Civil Anterior
(1884)

Código Civil 1928
(entró en vigor en 1932)

Definición de prescripción positiva: es la adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión.

Es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y mediante las condiciones establecidas por la ley.

La posesión necesaria para prescribir debe estar fundada en *justo título*, no comprende el *animus domini*.

Sólo la posesión que se adquiere y disfruta *en concepto de dueño* de la cosa poseída puede producir la prescripción, es decir, comprende también el *animus domini*.

Faltando el justo título, se trata de una posesión precaria.

Faltando la posesión en concepto de propietario, se trata de una posesión derivada.

Sólo admitía el error de hecho.

Admite el error de hecho y de derecho, siempre y cuando el error de derecho no sea contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

Buena fe: el que tiene o fundamente cree tener título bastante para transferir el dominio. Lo es también el que ignora los vicios del título. La ignorancia se presume en éste caso.

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.

La buena fe sólo es necesaria en el momento de la adquisición y se interrumpe por demanda o interpelación judicial, pérdida de la cosa por más de un año o reconocimiento expreso a favor del propietario.

Mala fe: el que posee sabiendo que no tiene título, el que sin fundamento cree que lo tiene y el que sabe que el título es insuficiente o vicioso.

Por lo que hace a los bienes inmuebles, no había posibilidad alguna de que el usurpador o despojante llegaran a adquirir la propiedad por prescripción, toda vez que para ello se requería el justo título y obviamente los delincuentes no lo tenían.

La posesión que se obtuvo con violencia, permitía la prescripción sólo hasta que jurídicamente se hubiera declarado que había cesado la violencia, es decir, requería una declaración judicial.

La buena fe debe ser permanente y se interrumpe por cualquier medio que tenga por objeto hacer saber al poseedor que su título es insuficiente, viciado o nulo.

Mala fe: es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le piden poseer con derecho.

Sí admite la prescripción para los bienes inmuebles, al permitir la posesión en concepto de propietario, pues permite la falta de título mientras exista el *animus domini*, no obstante que la posesión tenga su origen en un delito, aunque en éste caso el término para la usucapión aumentará y es necesario que haya prescrito la pena o la acción penal.

La posesión que se obtuvo con violencia se convierte en útil para la prescripción por el simple hecho de que haya cesado la violencia.

Artículo 1083.- Posesión pacífica: es la que se adquiere sin violencia, sólo después de que jurídicamente se declare haber cesado ésta, comienza la posesión útil.

Podía darse el caso de que fuera posesión continua aquélla que sin haber sido interrumpida, no se había ejercido constantemente por el poseedor; pero una posesión que se había ejercido continuamente dejaba de ser continua por el solo hecho de haber sido interrumpida por una demanda o por una notificación interpelando al poseedor.

La posesión pública se tiene a la vista de todos aquéllos que tengan interés en interrumpirla.

Artículo 823.- Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.

No obstante que la posesión no haya sido interrumpida, si se prueba que no ha habido actos constantes de posesión, el término de prescripción debe aumentarse.

La posesión pública debe ejercitarse de modo que tenga conocimiento todo mundo. Así mismo, es pública la que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

4. Fundamento y naturaleza de la usucapión

Edgar Elías Azar justifica la naturaleza de la prescripción al señalar que es una exigencia social que la ley recoge como un medio legítimo y justificado de adquirir la propiedad que contribuye a la conservación de la paz social en razón de

evitar que se continúen procesos judiciales entre personas que detentan bienes por largas temporadas, suficientes como para que la ley los considere propietarios, además, se castiga justamente el derecho del propietario que abandonando su finca hace que su inmueble se transforme en un problema social y se vea deteriorada la imagen urbana.⁶⁹

Planiol y Ripert mencionan que los antiguos decían que la prescripción es la patrona del género humano, dicha expresión se atribuye a Casiodoro, escritor del siglo VI de la era cristiana y se dijo por los autores del Código de Napoleón que es de todas las instituciones del derecho civil, la más necesaria para el orden social.⁷⁰

La prueba de la propiedad sería imposible si la usucapión no existiera, pues de ser así, solo sería propietario quien adquiere la cosa por el poseedor anterior con título y si uno solo en la serie no ha sido propietario, todos los que le han seguido no lo serán tampoco.

Floris Margadant nos describe que esta institución resulta necesaria para evitar que después de generaciones o siglos se reclamen todavía algunos vicios en la transmisión de derechos, señala el mencionado jurista que sin la usucapión se constituye lo que los glosadores denominaron *diabólica probatio*, debido a que, sería imposible la acreditación de la propiedad y nos enfrentaríamos a la inseguridad jurídica que invadiría y afectaría todo el tráfico inmobiliario.⁷¹

Arean de Díaz de Vivar considera que la idea de consolidar una adquisición presumida, es una de las razones de ser de la prescripción que es una figura que a la fecha no ha perdido su importancia ya que es una de las instituciones que más requiere la actuación de los tribunales. El fundamento de la usucapión se encuentra en la necesidad de asegurar la estabilidad de la propiedad, contribuye a la seguridad del derecho y la paz jurídica, está encaminada a dar fijeza y

⁶⁹ ELIAS AZAR, Edgar. Op. Cit. Nota 48. p 506.

⁷⁰ FERNANDEZ AGUIRRE, Arturo. DERECHOS DE LOS BIENES Y DE LAS SUCESIONES. Tercera Impresión. Editorial Cajica, Imprenta Volcanes. Puebla, 1963. p. 307.

⁷¹ FLORIS MARGADANT S, Guillermo. Op. Cit. Nota 21. p.25.

certidumbre a la propiedad y a las relaciones sociales, aun cuando éstas no se ajusten siempre a principios de estricta justicia. Pero todas las instituciones tienen un lado débil, inclusive, se ha dicho que la usucapión constituye el amparo de los ladrones. Gracias a la usucapión, muchos títulos imperfectos fueron saneados.⁷²

Lasarte Álvarez Carlos asegura que su fundamento radica básicamente en el principio de seguridad y en consideraciones de orden público, por tanto, determinadas situaciones de hecho merecen ser aclaradas de forma definitiva, diciendo quien ha de ser considerado verdadero dueño o titular del derecho en cuestión. La falta de interés por parte del titular anterior, es el fundamento subjetivo de la usucapión. Esta institución está encaminada principalmente a dar firmeza y certidumbre a la propiedad.⁷³ Por otra parte, Puig Brutau José⁷⁴ dice que el verdadero fundamento de la usucapión está en la conveniencia general de proteger la seguridad jurídica y que la propiedad no quede en la incertidumbre durante un tiempo prolongado.

Rojina Villegas Rafael asevera que la usucapión es conveniente y necesaria al orden social. En cuanto a la certeza y seguridad que a la propiedad presta por el mero hecho del transcurso del tiempo, los litigios que evita, lo que estimula a la vigilancia del propietario, castigando su negligencia y premiando la buena fe y diligencia del poseedor, la paz pública que produce y el bienestar económico que origina.⁷⁵

De los conceptos estudiados se colige y es de considerarse que la naturaleza de la usucapión es el bienestar social y económico, en razón de ser creada para dar solución a la exigencia de dar certidumbre a la propiedad, por lo que su existencia y aplicación nos proporciona seguridad, estabilidad, orden y paz

⁷² AREAN DE DIAZ DE VIVAR, Beatriz. Op. Cit. Nota 45. p.32.

⁷³ LASARTE ALVAREZ, Carlos. Op. Cit. Nota 68. p.147.

⁷⁴ PUIG BRUTAU, José. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. "VOLUMEN III. DERECHOS REALES. DERECHOS HIPOTECARIOS". Primera Edición. BOSCH, Casa Editorial, S. A. Barcelona, Mayo de 1989. p. 104.

⁷⁵ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. Nota 55. p. 655.

social y jurídica al consolidar el derecho de propiedad que de hecho se presumía pero que carecía de legitimación, en consecuencia, nos proporciona el título de propiedad que no teníamos tomando como fundamento la presunción de haber adquirido anteriormente con carencias en la formalidad.

Además de lo descrito, la figura de la usucapión coadyuva con el gobierno del Distrito Federal a reconocer a una persona como dueña para todos los efectos legales a que haya lugar, hecho que auxiliará a la recaudación de impuestos correspondientes, tales como, agua o predial en un domicilio determinado.

Si se da certidumbre jurídica al inmueble reconociendo a una persona como dueña, se tendrá un mejor control sobre ellos proporcionándoles identidad y si en dichos inmuebles se encuentran locales comerciales, éstos también tendrán la posibilidad de regularizarse y obtener los permisos exigidos para su libre y legal funcionamiento, en consecuencia, también podrán pagar su debida contribución por un trabajo lícito.

5. Marco jurídico de la usucapión

Al hablar de usucapión, es menester determinar el marco jurídico de tal institución, siendo indispensable saber que el código civil para el Distrito Federal, señala los lineamientos que se deben cumplir para adquirir un bien inmueble por usucapión en el título séptimo llamado de la prescripción, normas que han sido reguladas en forma muy precisa e impiden que el juzgador se exceda en apreciaciones subjetivas, si atendemos a tales lineamientos será más sencillo acreditar la acción en el juicio seguido para adquirir la propiedad del bien poseído durante cierto tiempo y bajo ciertas condiciones, en tal virtud, a continuación haremos una descripción concreta de los temas y artículos que dicho título comprende.

TEMA	CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
Concepto de usucapión.	Artículo 1135.
Acción de usucapión	Artículo 1156.
Clases de usucapión.	Artículo 1136.
Bienes susceptibles de usucapión.	Artículo 1137.
Quiénes pueden prescribir.	Artículo 1138, 1148.
Requisitos para usucapir.	Artículo 1151.
Posesión.	Artículo 790, 791, 793, 794, 798, 801, 802, 805, 806, 807, 808, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 1139.
Tiempo necesario para la usucapión.	Artículo 1150, 1152, 1154, 1155.
Reglas para computar el tiempo.	Artículo 1176, 1177, 1178, 1179, 1180.
Conjunción de posesiones.	Artículo 1149.
Suspensión de la prescripción.	Artículo 1165, 1166, 1167.
Interrupción de la prescripción.	Artículo 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175.
Renuncia de la prescripción.	Artículo 1141, 1142, 1143.
Efectos de la usucapión.	Artículo 1157.

Por lo descrito, debemos precisar que los lineamientos precedentes señalan en forma clara y precisa las normas que deben cumplirse al momento de iniciar el procedimiento de prescripción positiva, dejando muy poco espacio a apreciaciones subjetivas innecesarias.

CAPITULO SEGUNDO

USUCAPION

El punto medular de este capítulo es conocer a detalle lo relativo a la usucapión a efecto de poder acreditarla cabalmente, al momento de ejercer la acción respectiva.

La prescripción adquisitiva sólo puede hacerse valer vía acción, ya sea en la demanda o en la reconvención pero nunca vía excepción, descubriremos que en ella participan dos sujetos, quien adquiere la propiedad (usucapiente) y el que la pierde, siendo el objeto el bien que se pretende adquirir en propiedad gracias a la posesión (ya sea de buena o mala fe) en concepto de propietario, de tal forma que sea del conocimiento de todos y de forma ininterrumpida. La figura está protegida por diversas presunciones legales con respecto a la posesión, así como, por acciones que sirven para recobrarla y retenerla, recordando en todo momento que la posesión originaria es la única que conduce a la usucapión.

Siempre existe la parte opuesta a lo establecido, razón por la cual describiremos los vicios de la posesión y la pérdida de la misma, de igual forma, cuando iniciamos el juicio respectivo podemos enfrentarnos a la interrupción, ya sea natural o civil y a la suspensión que es una protección que la ley ofrece a las personas que no pueden acudir al tribunal a interrumpir el plazo establecido. Existe una situación especial por virtud de la cual se pueden sumar las posesiones para alcanzar la prescripción y se llama conjunción de posesiones.

Así como luchamos para adquirir la propiedad de un bien, renunciamos a ese derecho, cuando la usucapión se ha ganado, pero si se encuentra en curso o es futura resultará irrenunciable.

Por otra parte, conoceremos los efectos de la posesión que son adquirir la propiedad, el título respectivo en forma retroactiva, produce efectos contra terceros y sólo a petición de parte, en tal virtud, describiremos los requisitos necesarios para inscribir dicho título ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y conoceremos el procedimiento judicial a seguir.

I. CONCEPTO DE USUCAPIÓN

Para conocer el significado y origen de la palabra usucapión, es necesario acudir a la terminología y etimología de dicho vocablo, las cuales estudiaremos en el presente capítulo para una mejor comprensión.

1. Terminología y etimología

*Terminología es el conjunto de términos o vocablos propios de determinada profesión, ciencia o materia.*⁷⁶

*Etimología es el origen de las palabras, razón de su existencia, de su significación y de su forma...*⁷⁷

Tomando en cuenta lo antes citado, podemos decir que a la prescripción (adquisitiva) se le llama usucapión (*usucapio*), viene del derecho civil romano, así se le llamaba al medio de adquirir por la posesión (*capere uso*), tener por el uso. En derecho pretoriano se llegaba al mismo fin gracias a la *praescriptio longi temporis*, de donde viene el término prescripción, que es el único que usa la ley.

Como no existía la usucapión fuera del derecho civil, el praetor admitió la prescripción, como excepción para personas y para cosas que no podían intervenir en una usucapión. Para que tal excepción surtiera efecto, la fórmula respectiva a la acción principiaba con esa excepción posible, quedaba prescrita.

Esto mismo indica que originariamente hubo dos instituciones diferentes: la usucapión medio del derecho quirritario y la prescripción, excepción del derecho pretoriano, aplicables a bienes que no eran adquiridos por usucapión, tales como los fundos provinciales.⁷⁸

⁷⁶ DICCIONARIO ILUSTRADO OCÉANO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Editorial Océano. Barcelona España. p. 940.

⁷⁷ Ibidem. p. 433.

⁷⁸ FERNANDEZ AGUIRRE, Arturo. Op. Cit. Nota 70. p. 307.

También se dice que la prescripción adquisitiva o usucapión viene de *usu capio*, lo que se traduce en adquirir por el uso.

En México, el legislador usa la palabra prescripción adquisitiva, pero utilizamos la palabra usucapión en forma coloquial para distinguirla de la extintiva.

2. Conceptos doctrinarios

Los autores más importantes dentro del derecho civil, nos han ilustrado con los siguientes conceptos de prescripción positiva:

Marcel Planiol y George Ripert: *prescripción adquisitiva o usucapión es un medio de adquirir la propiedad de una cosa, por la posesión prolongada de la misma, durante un tiempo determinado.*⁷⁹

Chiovenda: *La prescripción es un modo de adquisición de un derecho real, los derechos reales son aquéllos absolutos que nos garantizan, por un lado, el goce completo de una cosa exterior (propiedad), comprendida la facultad de disponer de la cosa...*⁸⁰

Ernesto Gutiérrez y González: *usucapión es una forma de adquirir el derecho real de propiedad, mediante la posesión de la cosa en que recae, en una forma pacífica, continua, pública, y a título de dueño, por todo el tiempo que pide la ley.*⁸¹

⁷⁹ PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges. Op. Cit. Nota 60. p. 465.

⁸⁰ CHIOVENDA, Giuseppe. BIBLIOTECA CLASICOS DEL DERECHO. "VOLUMEN 6. CURSO DE DERECHO PROCESAL CIVIL". Trad. y Comp. Enrique Figueroa Alonzo. Editorial Pedagógica Iberoamericana. Distribuido por Editorial Harla, Editorial Mexicana. México, 1997. p. 6.

⁸¹ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Op. Cit. Nota 52. p. 569.

Ignacio Galindo Garfias: *se llama usucapión a la prescripción adquisitiva que requiere la posesión de una cosa en forma continua durante cierto tiempo y bajo ciertas condiciones.*⁸²

Rafael Rojina Villegas: *por prescripción positiva se entiende el medio de adquirir la propiedad o ciertos derechos reales mediante la posesión en concepto del dueño, o del titular de un gravamen, en forma pacífica, continua, pública, cierta y por el tiempo que fije la ley.*⁸³

Antonio de Ibarrola indica que *usucapión o prescripción positiva es un medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada por un tiempo determinado*”. *La misma definición de Bonnecase.*⁸⁴

Por lo que hace a los autores contemporáneos, resulta imprescindible señalar su opinión al respecto:

La usucapión o prescripción, en sentido amplio, es uno de los modos de adquirir la propiedad, debiendo entenderse por ello los actos o hechos jurídicos por medio de los cuales las personas entran a ejercer el dominio en las cosas ciertas y determinadas. Diccionario jurídico mexicano, usucapión y jurisprudencia con aplicación en el juicio ordinario civil, citado por Raúl Miguel y Héctor Raúl Arriaga Escobedo.⁸⁵

*La prescripción positiva, adquisitiva o usucapión es el medio por el cual la posesión durante determinado tiempo se transforma de hecho en un derecho real.*⁸⁶

⁸² GALINDO GARFIAS, Ignacio. DERECHOS REALES Y SUCESIONES. Primera Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, 2002. p. 47.

⁸³ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. Nota 55. p. 682.

⁸⁴ DE IBARROLA, Antonio. COSAS Y SUCESIONES. Quinta Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, 1981. p. 626.

⁸⁵ DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. Apud. ARRIAGA ESCOBEDO, Raúl Miguel y ARRIAGA ESCOBEDO, Héctor Raúl. Op. Cit. Nota 57. p. 26.

⁸⁶ DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. Apud. ARRIAGA ESCOBEDO, Raúl Miguel y ARRIAGA ESCOBEDO, Héctor Raúl. Ibidem. p. 27.

Felipe de la Mata Pizaña y Roberto Garzón Jiménez indican que *por usucapión entendemos aquel modo de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo, en virtud de la posesión de un bien mueble o inmueble de manera pacífica, continua, pública y a título de propietario.*⁸⁷

Para Miguel Alessio Robles *la usucapión, denominada prescripción positiva por el legislador, es la forma de adquirir derechos reales, mediante su posesión en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y por cierto plazo.*⁸⁸

Como podemos observar, no existe diferencia alguna entre las definiciones de los autores clásicos y los contemporáneos, ambos coinciden en que la usucapión es un medio de adquirir bienes mediante la posesión por el simple transcurso del tiempo y con la condición de que sea en forma pública, pacífica, continua y de buena o mala fe, con lo cual se comprueba que no debe existir interpretación alguna con respecto al objetivo de la usucapión cuya consecuencia se traduce en regularizar la situación patrimonial que de otra forma sería imposible reconocer, admitir como válida y ser oponible a todo el mundo.

Esta definición nos da la posibilidad de convertir en legal una situación que solo existe de hecho y que es funcional para bienes muebles e inmuebles, no omitiendo precisar que se juzga a la figura como el amparo de los ladrones, por lo regular quien ejerce esta acción es mal visto aunque si nos avocamos a demostrar que tenemos derecho a ser reconocidos no pueden negarnos el título que merecemos.

⁸⁷ DE LA MATA PIZANA, Felipe y GARZON JIMENEZ, Roberto. BIENES Y DERECHOS REALES. Editorial Porrúa, S. A. México, 2005. p. 130.

⁸⁸ ALESSIO ROBLES, Miguel. TEMAS DE DERECHOS REALES. Editorial Porrúa, S. A. México, 2004. p. 185.

3. Concepto legal

El concepto del Código Civil para el Distrito Federal está en los artículos 1135 y 1136, los cuales al complementarse versan de la siguiente manera:

Prescripción positiva: es un medio de adquirir bienes en virtud de la posesión, mediante el transcurso de cierto tiempo y, bajo las condiciones establecidas por la ley.

Es la definición que debemos tomar en cuenta al momento de ejercitar la acción y si cumplimos a cabalidad los requisitos señalados debemos adquirir la propiedad.

Esta forma de adquirir debe ser siempre solicitada por el interesado (usucapiente), el juez no la reconocerá de oficio y tampoco será oponible vía excepción.

II. FORMAS DE HACER VALER LA USUCAPIÓN

La prescripción positiva no puede ejercerse vía excepción debido a que no es un simple medio de defensa sino el ejercicio de un derecho, por lo que para hacerla valer existen dos vías, ya sea ejerciendo la acción presentando la demanda respectiva o mediante la reconvención al momento de contestarla.

1. Acción

Para poder adquirir por prescripción la propiedad de un bien inmueble dentro del territorio del Distrito Federal, no basta con poseer en los términos y condiciones establecidos para ello sino que es necesario hacer valer nuestro derecho mediante el ejercicio de una acción, según lo exige la siguiente jurisprudencia:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

El derecho inherente a la prescripción adquisitiva por quien ha poseído un inmueble en la forma y por el tiempo requerido por la ley para que opere este modo de adquirir la propiedad, debe deducirse mediante el ejercicio de la acción correspondiente y, desde luego, a través de una demanda, pues así se desprende con claridad del texto del artículo 1156 del Código Civil, que al respecto habla del derecho de "promover juicio contra el que aparezca como propietario de un bien en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad"; sin que pueda prosperar dicha acción a través de una excepción, ya que la prescripción adquisitiva presupone el ejercicio de un derecho y no el empleo de un simple medio de defensa, que es la característica de las excepciones, sea para demorar el pleito o para destruir el derecho ejercitado; y además, es en un juicio en donde la demandada tendrá la oportunidad de ser oída y ofrecer las pruebas que convengan a sus intereses.⁸⁹

En materia de acción, nos dice el diccionario jurídico que la función jurisdiccional no puede desarrollarse sino a instancia de parte, siendo una obligación asumida por el Estado, cuando éste prohíbe el ejercicio del propio derecho a los interesados. Frente a esta obligación está el derecho de acción, como derecho a que el juez o sala, a través de sus miembros, realice la función jurisdiccional.⁹⁰

La acción⁹¹ es uno de los derechos que pueden nacer de la lesión de un derecho y así es como ella se presenta en el mayor número de los casos, como un derecho con el cual, no cumplida la realización de una voluntad concreta de ley mediante la prestación del obligado, se obtiene la realización de aquélla voluntad por otro camino, es decir, mediante el proceso. La acción es por tanto, el poder jurídico de dar vida a la condición para la actuación de la voluntad de la ley...es el derecho de conseguir el bien que nos es debido mediante el juicio. La acción es un poder que corresponde frente al adversario, respecto al cual se produce el

⁸⁹ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION. IUS 2008. "JURISPRUDENCIA Y TESIS AISLADAS". Número de Registro: 248,005. Tesis 34. Semanario Judicial de la Federación. Novena Epoca. Tomo XIII. Mayo de 2001. p. 170.

⁹⁰ DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA. Editorial Espasa Calpe, S.A. Madrid, España. p. 43.

⁹¹ CHIOVENDA, Giuseppe. Op. Cit. Nota 80. p. 10.

efecto jurídico de la actuación de la ley. El adversario no está obligado a ninguna cosa frente a éste poder; está simplemente sujeto a él. La acción se agota con su ejercicio, sin que el adversario pueda hacer nada ni para impedirla, ni para satisfacerla, tiene naturaleza privada o pública, según la naturaleza de la voluntad de la ley, es un poder puramente ideal, es decir, el poder de producir determinados efectos jurídicos (actuación de la ley), éste poder se ejercita mediante una declaración de voluntad relativa a los efectos que se pretende, y no requiere ninguna acción física, sino aquélla que es necesaria para manifestar y mantener durante el proceso la voluntad de que sea actuada la ley (demanda judicial). Como regla general, la acción está sometida a un término más o menos largo, dentro del que debe ser ejercitada, de no serlo según los casos, o se extingue sin más decadencia, o bien el demandado adquiere el poder de anularla con la excepción de prescripción.

Las acciones constan de tres elementos:

- 1) Los sujetos, es decir, el sujeto activo (actor), al cual corresponde el poder de obrar y el pasivo (demandado) frente al cual corresponde el poder de obrar;
- 2) La causa de la acción, es decir, un estado de hecho y de derecho que es la razón por la cual corresponde una acción, y que por regla general se divide a su vez en dos elementos: una relación jurídica y un estado de hecho contrario al derecho;
- 3) El objeto, es decir, el efecto al cual tiende el poder de obrar lo que se pide. Lo que inmediatamente se pide es la actuación de la ley... El objeto a cuya adquisición está coordinada la actuación de la ley se llama objeto mediato de la acción.

La acción está íntimamente ligada a la pretensión y gracias a ella hacemos saber en forma expresa al juez lo que pretendemos lograr o alcanzar con la presentación de la demanda y tramitación del juicio para que la resolución resulte favorable.

Pretensión (praetensio) solicitud para conseguir una cosa que se desea. Derecho bien o mal fundado que uno juzga tener sobre una cosa...⁹²

La pretensión pone de manifiesto al juez lo que el actor requiere al demandado, en el caso que nos ocupa, se instaurará un juicio ordinario civil en el que haremos valer mediante la presentación de una demanda, la acción real de prescripción positiva o usucapión, cuya pretensión principal será que la autoridad judicial (juzgado de lo civil en el Distrito Federal), dicte sentencia que reconozca como nuevo propietario al poseedor, consolidando el título de propiedad desde el momento en que comenzamos a poseer, contando con un término máximo de diez años para hacer valer la acción, resulta relevante destacar que un juzgado jamás reconocerá de oficio nuestro derecho.

La pretensión del actor consiste en reclamar del demandado un dar, hacer o no hacer. *En la demanda debe determinarse el bien que se exige del demandado, de acuerdo con su naturaleza específica, los inmuebles por su ubicación, superficie y linderos e identificándolos en lo posible. Es conveniente que el actor determine con precisión cada una de las pretensiones que reclame en su demanda.* Jacinto Pallares, derecho procesal civil, citado por José Ovalle Favela.⁹³

La prescripción es un derecho que la ley nos concede y la acción nos proporciona la potestad para reclamarlo ante la autoridad jurisdiccional.

En éste sentido la ley estipula:

Artículo 2 del Código de Procedimientos Civiles: la acción procede en juicio, aun 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.

Artículo 3 del Código de Procedimientos Civiles: 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 obligación real, con excepción de la petición de herencia y la negatoria.

⁹² DICCIONARIO ILUSTRADO OCÉANO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Op. Cit. Nota 76. p. 791.

⁹³ OVALLE FAVELA, José. DERECHO PROCESAL CIVIL. Colección Textos Jurídicos Universitarios. Séptima Edición. Editorial Harla. México, 1998. p. 49.

Artículo 1159 del Código Civil para el Distrito Federal: fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.

Cuando oponemos la acción real de prescripción, se paralizan las acciones del propietario para reclamar la devolución de la cosa, mediante la acción reivindicatoria.

Si bien es cierto que, el código de procedimientos civiles declara que sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario, en el caso en concreto, por quien pretende adquirir la propiedad del bien (por sí o por sus representantes o apoderados, el Ministerio Público y aquéllos cuya intervención sea autorizada por la ley), también lo es que existen otras personas que pueden hacer valer tal acción:

Artículo 1143 del Código Civil: los acreedores y todos los que tuvieran legítimo interés en que la prescripción subsista, pueden hacerla valer aunque el deudor o el propietario hayan renunciado los derechos en esa virtud adquiridos.

Artículo 1144 del Código Civil: si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores; pero si puede prescribir contra un extraño, y en éste caso la prescripción aprovecha a todos los partícipes.

Recordemos que la usucapión sólo se hace valer mediante el ejercicio de la acción, ya sea con la presentación de la demanda o a través de la reconvención, situación que trataremos en el capítulo siguiente.

2. Reconvención

Como bien dice Ovalle Favela, en su libro derecho procesal civil, la reconvención es la conducta que toma el demandado al contestar la demanda por virtud de la cual opone excepciones y defensas negando el derecho alegado por el actor y, además, aprovecha la relación procesal existente para formular una

nueva pretensión contra el actor, en éste caso, las partes se convierten al mismo tiempo en actores y demandados.

La nueva pretensión o contrademanda se expresa en una nueva demanda en la que se ejerce una nueva acción y debe contenerse en el escrito de contestación; Primero debe realizarse la contestación a la demanda y después la reconvencción, que es una nueva demanda cuyo contenido debe cumplir con los requisitos antes descritos. Es necesario que la pretensión exigida sea de la competencia del juez que conoció de la demanda inicial, así como, que el juicio sea el adecuado para plantearla.

Reconvencción es el ejercicio, por el demandado, de una acción nueva frente al actor para que se sustancie en el mismo proceso y se decida en la misma sentencia que resolverá la demanda inicial. Debe hacerse en el escrito de contestación a la demanda y se acomodará a lo que para la demanda se establece en la ley. La reconvencción habrá de expresar con claridad la concreta tutela judicial que se pretende obtener respecto del actor u otros sujetos que serán denominados demandados. Jamás se considerará formulada reconvencción en el escrito del demandado que finalice solicitando su absolución respecto de la pretensión o pretensiones de la demanda principal. Sólo se admitirá reconvencción si existiere conexión entre sus pretensiones y las que sean objeto de la demanda principal. No se admitirá reconvencción cuando el Juzgado carezca de competencia objetiva por razón de la materia o de la cuantía o cuando la acción que se ejercite deba ventilarse en juicio de diferente tipo o naturaleza. Sin embargo, podrá ejercitarse mediante reconvencción la acción conexas que, por razón de la cuantía, hubiere de ventilarse en juicio verbal.⁹⁴

La reconvencción o contrademanda es, al decir de Couture, la pretensión que el demandado deduce al contestar la demanda, por lo cual se constituye a la vez en demandante del actor, a fin de que se fallen las dos pretensiones en una sola sentencia.⁹⁵

⁹⁴ DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA. Op. Cit. Nota 90. p. 1225.

⁹⁵ COUTURE. Apud. OVALLE FAVELA, José. Op. Cit. Nota 93. p. 86.

Unica y exclusivamente cuando una persona nos reclame la acción reivindicatoria sobre un bien, podremos oponer reconvencción haciendo valer la acción real de prescripción positiva, en razón de que ambas figuras se refieren a la posesión, en el primer caso se tiene la propiedad pero no la posesión, caso contrario es la usucapión, lo que servirá para resolver el conflicto será el tiempo de la posesión y las cualidades de la misma.

Por virtud de la acción reivindicatoria se solicita la devolución de la posesión sobre un bien inmueble del cual se tiene la propiedad y se encuentra contemplada en el código de procedimientos civiles:

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 18: se tiene el plazo de un año para ejercitar la acción de recuperar la posesión y se deducirá dentro del año siguiente a los actos violentos o vías de hecho causantes del despojo. La reivindicación no procede en favor de aquella persona que, con relación al demandado, poseía clandestinamente, por la fuerza o a ruego, pero sí contra el propietario despojante que transfirió el uso y aprovechamiento de la cosa por medio de contrato.

Al momento de contestar la demanda, debemos tener especial cuidado de no objetar, declarar falso, ni reclamar la nulidad del documento cuyo objetivo es acreditar la propiedad del bien objeto de la litis, pues hacerlo significaría negar la existencia de nuestro derecho, toda vez que, ese documento determina contra quién debe entablarse la demanda de usucapión y si lo dejamos sin efectos, no tendríamos a quien demandar, por ende, la improcedencia de la acción sería inevitable por ser nuestras peticiones contradictorias. Sustenta lo descrito, la tesis de jurisprudencia que a continuación se describe:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

El artículo 3008 del Código Civil del Distrito Federal, que establece que " No podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente, o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que

conste dicho dominio o derecho", es absolutamente inaplicable cuando la acción se propone obtener la declaración prevista en el artículo 1156 del código citado, ya que tal acción ha de dirigirse necesariamente contra la persona que aparezca como dueña de la cosa, en los libros del Registro Público de la Propiedad. Es de dicha persona, como propietario del inmueble, de quien el poseedor la adquiere mediante la usucapión, y la inscripción respectiva solo constituye un antecedente de propiedad.⁹⁶

Cuando se trata de conjunción de posesiones, el poseedor actual podrá proponer la reconvención, completando el tiempo necesario para la prescripción con el tiempo que poseyó la persona que le transmitió la cosa, siempre y cuando ambas cumplan con los requisitos legales.

Verbigracia: En el mes de enero de dos mil, el señor Pérez adquirió la posesión de una casa en concepto de propietario en forma pública, pacífica, continua y de buena fe. Posteriormente, en el mes de febrero de dos mil tres, transmitió dicha posesión al señor López, quien poseé el inmueble sin mayor problema, hasta el año dos mil cinco, fecha en que el señor Díaz es declarado nuevo propietario de la casa en comento, por lo que en el mes de mayo de dos mil cinco, decide recuperar la casa que ahora es de su propiedad pero no tiene la posesión, demandado al señor López la acción reivindicatoria (debido a que el considera que está dentro del término de un año para reclamarla), de tal forma que, al notificarle al señor López la demanda instaurada en su contra por el señor Díaz, ésta decide oponer la reconvención haciendo valer la acción real de prescripción positiva o usucapión usando para lograr tal objetivo, el tiempo que poseyó el señor Pérez y sumándolo al tiempo que ella poseyó, de tal forma que como su posesión ha sido de buena fe, se han cumplido los cinco años necesarios para prescribir, contados del año dos mil al año dos mil cinco, (en el caso de que

⁹⁶ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 807,711. Tesis aislada, Quinta Época, Semanario Judicial de la Federación, Tomo: LXXXV, Página: 2144.

poseyera de mala fe, ambas posesiones serán de mala fe y entonces el tiempo necesario para prescribir será de diez años).

La persona demandada formulará la contestación a la demanda en los siguientes términos:

- a) Dentro del término para contestar la demanda, se podrá proponer la reconvencción en los casos en que proceda, la cual tiene que ajustarse a lo prevenido por el artículo 255 de éste ordenamiento; y
- b) Se deberán acompañar las copias simples de la contestación de la demanda y de todos los documentos anexos a ella para cada una de las demás partes⁹⁷.

El demandado que oponga la reconvencción o compensación, lo hará precisamente al contestar la demanda y nunca después; y se dará traslado del escrito al actor, para que conteste en el término de seis días.⁹⁸

Como sabemos, la usucapión siempre se hará valer mediante el ejercicio de una acción, toda vez que se reclama la legitimación de un derecho que es obtener el título de propiedad y no únicamente un medio de defensa para oponerse a las prestaciones reclamadas por el demandante, lo cual se toma en consideración, atendiendo a la siguiente tesis de jurisprudencia:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA O ADQUISITIVA. DEBE DEDUCIRSE MEDIANTE EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN O RECONVENCIÓN CORRESPONDIENTES, SIN QUE PUEDA PROSPERAR A TRAVÉS DE UNA EXCEPCIÓN.

Desde un punto de vista general el término "excepción" consiste en un derecho de defensa, y constituye la facultad legal que tiene el demandado de oponerse a la pretensión que el actor ha aducido ante los órganos jurisdiccionales. Cabe precisar, que las excepciones que opone el demandado en el juicio natural, tienden a destruir la acción que se ejerce, pero no pueden constituir un derecho, es decir, no conducen a obtener una declaración a favor de la excepcionante. Ahora bien, de la lectura de los artículos 1157 y 1155, del Código Civil para el Distrito Federal y Código Civil del Estado de Sinaloa, respectivamente, se advierte que la prescripción adquisitiva sólo puede deducirse como acción, porque esos numerales aluden al caso de que sea procedente la acción, y no, cuando se declara procedente la excepción, por lo que no puede ampliarse el contenido de dichos preceptos legales, para incluir esta última hipótesis. La excepción de prescripción como tal, no debe confundirse con la facultad que otorga la ley al demandado de reconvenir a su contraria, en tanto que la figura jurídica de la reconvencción, es la

⁹⁷ Artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

⁹⁸ Artículo 272 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

actitud que adopta el demandado, en la que aprovechando que la relación procesal ya se encuentra establecida, formula nuevas pretensiones contra el actor. Siguiendo este orden de ideas, exigir que la prescripción se deduzca como acción o en vía reconvencional y no como simple excepción, es sencillamente respetar el derecho de defensa de la parte actora, en virtud de que con las excepciones que se opongan no se corre traslado al actor para que dentro de un plazo a su vez oponga excepciones y ofrezca pruebas. En cambio, cuando se ejerce un derecho como acción o en vía reconvencional, sí se corre traslado a la contraria para que pueda excepcionarse, es decir, de este modo la contraria tendría la oportunidad de contradecir. Lo expuesto no implica que el demandado forzosamente tenga que hacer valer la reconvención, ya que el hecho de omitirla, no hace que precluya su derecho, para ejercer, en juicio por separado, alguna acción derivada de la misma causa o título que dio origen a la demanda principal.⁹⁹

III. SUJETOS

Físicamente, dos son los sujetos de la usucapión:

- 1) El *prescribiente o usucapiante*: el que adquiere el derecho de propiedad por la posesión y;
- 2) El que pierde la propiedad de la cosa prescripta por no reclamar su derecho en tiempo y forma.

Para el código civil, la prescripción puede comenzar y correr contra cualquier persona, tal como lo señala en el artículo 1165, pero existen algunas condiciones¹⁰⁰:

La Federación, el Distrito Federal, los estados, los municipios y las otras personas morales de carácter público, se considerarán como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada.

Pueden prescribir todas las personas capaces de adquirir por cualquier otro título.

⁹⁹ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 189,627, Tesis: 1a. / J. 9/2001, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIII, Mayo de 2001, p. 170.

¹⁰⁰ Ver artículos 1138, 1144, 1148, 22, 23, 24, 450, 646 y 647 del Código Civil para el Distrito Federal.

Debemos entender por capacidad jurídica: *la aptitud para adquirir derechos y ejercitarlos*¹⁰¹, lo que nos lleva a hablar de la capacidad de goce y de ejercicio.

La capacidad de goce significa la aptitud para llegar a ser titular de un derecho¹⁰², las personas físicas la adquieren por el nacimiento y la pierden por la muerte pero desde el momento en que un individuo es concebido, es protegido por la ley y se considera nacido, de tal forma que las personas se encuentran en la posibilidad de participar en la vida jurídica en cuanto pueden adquirir derechos y obligaciones.

Adquirimos la capacidad de ejercicio cuando cumplimos dieciocho años y obtenemos la mayoría de edad cuya situación nos permite disponer libremente de nuestra persona y nuestros bienes, lo que trae como consecuencia, la posibilidad de adquirir por usucapión.

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

Artículo 23 del Código Civil: la minoría de edad, el estado de interdicción y demás incapacidades establecidas por la ley, son restricciones a la capacidad de ejercicio que no significan menoscabo a la dignidad de la persona ni a la integridad de la familia; los incapaces pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes.

Artículo 24 del Código Civil: el mayor de edad tiene la facultad de disponer libremente de su persona y de sus bienes, salvo las limitaciones que establece la ley.

Esta situación es especial y trata de los menores o mayores de edad que cuentan con capacidad de goce no así con la de ejercicio, es decir, pueden

¹⁰¹ GALINDO GARFIAS, Ignacio. DERECHO CIVIL. PRIMER CURSO. PARTE GENERAL. PERSONAS. FAMILIA. Décimo cuarta Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, 1995. p. 406.

¹⁰² ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. Nota 55. p. 683.

adquirir por usucapión únicamente a través de sus legítimos representantes, ya sean sus padres o aquéllas personas que ejercen la patria potestad y tutores.

En los menores de edad, la causa de su incapacidad se debe a que por la etapa de desarrollo en que se hallan no han alcanzado todavía la madurez psíquica. En tanto que el estado de interdicción o de incapacitación debe ser declarado judicialmente cuando se trate de mayores de edad disminuidos o perturbados en sus aptitudes mentales o que sufren una afección o deficiencia persistente física o psicológica, o bien por ser adictos al uso de sustancias tóxicas (alcohol, psicotrópicos o estupefacientes), lo cual les impide para actuar conscientemente o manifestar su voluntad por algún medio.

En éste caso, la restricción a la personalidad se debe a que dichas personas se encuentran impedidas para ejercer derechos y contraer obligaciones con la necesaria plena conciencia de sus actos y de sus consecuencias.¹⁰³

Sin embargo, cuando el mayor de edad sufre disminución o perturbación en sus facultades intelectuales, volitivas o sensoriales, aunque tenga intervalos lúcidos, carece de la capacidad de ejercicio; de la misma manera, están incapacitados los que tienen alguna afección de orden patológico o sufren deficiencias físicas, psicológicas o sensoriales y en fin, también están incapacitadas aquéllas personas cuando estas deficiencias hayan sido producidas por su adicción a sustancias tóxicas, alcohol, psicotrópicos o estupefacientes.

Estas limitaciones o alteraciones del intelecto, impiden que el sujeto afectado por ellas pueda gobernarse u obligarse por sí mismo o expresar su voluntad de alguna manera.¹⁰⁴

En algunos casos la ley prohíbe que ciertas personas adquieran la propiedad de determinados bienes, a pesar de gozar de la posesión con las cualidades exigidas para usucapir como la contenida en el artículo 27 constitucional, el cual impide a extranjeros adquirir el dominio sobre las tierras

¹⁰³ GALINDO GARFIAS, Ignacio. Op. Cit. Nota 101. p. 408.

¹⁰⁴ Ibidem. p. 409.

dentro del territorio nacional. Esta situación no es una incapacidad sino una prohibición legal.

En resumen, podemos adquirir por prescripción todos aquellos ciudadanos mexicanos ya sea de nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas con capacidad de goce y de ejercicio, es decir, las personas físicas mayores de dieciocho años, así como, los menores e incapacitados a través de sus legítimos representantes y las personas morales con personalidad y patrimonio propio.

Los extranjeros, podrán adquirir por prescripción, siempre y cuando convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar la protección de sus gobiernos, en caso de controversia, por lo que respecta a una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta kilómetros en las playas.

Queda prohibido para ellos adquirir el dominio en forma directa sobre las tierras y aguas pertenecientes al territorio nacional.

IV. OBJETO

El objeto, es la cosa que se pretende usucapir, el bien inmueble del cual se pretende adquirir la propiedad porque ya se tiene la posesión en concepto de propietario en forma pública, pacífica, continua y de buena o mala fe.

Podemos darle el nombre de terreno, casa, hacienda o de cualquier otra forma, no importa su clasificación sólo que se trata de un inmueble.

Como es bien sabido, también se pueden prescribir cosas muebles de las cuales no hacemos mayor descripción porque no es materia de estudio.

V. BIENES SUSCEPTIBLES DE USUCAPION

Los bienes que están en el comercio, pueden prescribirse, salvo aquéllos que la ley expresamente prohíbe, en ese sentido, el código civil estipula lo siguiente:

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

Los bienes que se pueden usucapir son aquéllos que se pueden vender y comprar por cualquier persona (particular), deben existir en la naturaleza y ser tangibles.

Sólo los bienes y derechos susceptibles de apropiación lo son de prescripción. La razón es que la prescripción adquisitiva tiene como finalidad adquirir el dominio y si las cosas o derechos no son susceptibles de apropiación, no podrá lograr su objeto, porque un texto lo prohíbe.¹⁰⁵

Son aquéllos bienes muebles o inmuebles que están en el comercio, es decir, son bienes o cosas susceptibles de ser objeto de la propiedad privada y de su libre transferencia entre particulares, por lo tanto, no pueden ser materia de prescripción, los bienes propiedad de la nación mexicana y los bienes del dominio público, así como los bienes de uso común porque no pueden en ningún caso, ser reducidos a propiedad particular, en consecuencia, los bienes poseídos deben poder ser objeto de contrato.¹⁰⁶

Solamente los bienes que se encuentran dentro del comercio y que son susceptibles de apropiación pueden adquirirse por prescripción, por ello, es aplicable al efecto, el principio general según el cual todas las cosas que pueden apropiarse pueden ganarse por prescripción. Las cosas resultan imprescriptibles:

- 1) Por su destino: se refiere a aquéllas cosas que no son incompatibles con la apropiación privada pero que por un destino accidental han sido afectadas a un uso público, como las calles o los puertos.
- 2) En razón de las personas que las poseen: son aquéllas respecto de las cuales existe un privilegio que exime a su poseedor o propietario de la aplicación de la

¹⁰⁵ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. Nota 55. p. 683.

¹⁰⁶ GALINDO GARFIAS, Ignacio. Op. Cit. Nota 82. p. 50.

prescripción, pero en realidad se trata de casos de suspensión de la prescripción establecidos por la ley.¹⁰⁷

Atendiendo a lo descrito, están fuera del comercio las cosas futuras, las cosas que no pueden apropiarse como los bienes de uso común y los bienes nacionales, tal como lo dispone nuestra carta magna al tenor siguiente:

Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: 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.

(...)

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como, el de regular en beneficio social, el aprovechamiento, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de latifundios, para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganaderías, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

(...)

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

I.- Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo mismo. En una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de

¹⁰⁷ GALLEGOS ALCANTARA, Eridani. BIENES Y DERECHOS REALES. Editorial Iure. México, 2004. p. 176.

50 Kilómetros en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

XVII.- Las leyes locales organizarán el patrimonio de familia, determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravamen ninguno.

Artículo 9 de la Ley General de Bienes Nacionales.- Los bienes del dominio público nacional son inalienables e imprescriptibles...

En conclusión, son bienes susceptibles de usucapión aquéllos que se encuentran en el comercio, los que se pueden comprar, vender y son susceptibles de apropiación, es decir, de los que se puede transmitir la propiedad o el dominio, como es el caso de los bienes inmuebles.

Los bienes que no pueden adquirirse por prescripción adquisitiva son los prohibidos por la ley de adquisición de bienes nacionales y la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27, las cuales protegen específicamente a los bienes que son propiedad de la nación, los que son de dominio público y el patrimonio de familia, bienes que han sido declarados inalienables e imprescriptibles.

En razón de lo anterior, los bienes protegidos por la ley son intocables, nadie puede adquirirlos ni poseerlos.

VI. REQUISITOS PARA USUCAPIR

Resulta imprescindible hablar de la posesión, para entender con certeza en qué consiste y la forma en que debemos adquirirla y mantenerla para poder prescribir.

1. Posesión

La posesión es una situación de hecho, aunque no de derecho, es decir, físicamente tenemos el dominio de la cosa, no necesariamente la propiedad, pero en el caso de la usucapión, es necesario que dicha posesión se realice como si fueras el verdadero dueño, haciendo las reparaciones necesarias e indispensables

para su mantenimiento, pagar los impuestos debidos, realizar edificaciones, entre otras actividades, en razón de que no todas las posesiones conducen a la propiedad, algunas se consideran precarias o simples detenciones.

La posesión tiene como fuente a un hecho, pero no es un hecho jurídico.¹⁰⁸

Posesión se refiere al señorío que se tiene de hecho sobre una cosa, el poder efectivo o dominación sobre ella. La palabra latina *possidere* significa estar sentado sobre una cosa, y la palabra *possesor* significa que una persona domina una cosa. Las palabras alemanas *Kbesitz* y *besitzen* significan igualmente posesión y poseer, a base de la misma raíz, *sitzen*, estar sentado.¹⁰⁹

Posesión es una situación de hecho por medio de la cual se ejerce poder sobre alguna cosa. Los elementos de la posesión son: el *corpus*: significa que el sujeto detente la cosa materialmente y el *animus*: se refiere al hecho de que el detentador use la cosa o la detente en concepto de dueño, es decir, que se sienta el propietario¹¹⁰.

En conclusión, la posesión es una situación de hecho que para la usucapión requiere que se tenga el bien en forma tangible (*corpus*) y que el uso de ese inmueble sea como si fuera el dueño real (*animus*) aunque no lo sea.

2. Concepto y fundamento

La posesión¹¹¹ es una relación o estado de hecho, que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva, de ejercer actos materiales (de uso, goce, transformación, como si fuera propietaria de la misma) de

¹⁰⁸ ALESSIO ROBLES, Miguel. Op. Cit. Nota 88. p. 19.

¹⁰⁹ PUIG BRUTAU, José. Op. Cit. Nota. 74. p. 15.

¹¹⁰ ORIZABA MONROY, Salvador. NOCIONES DE DERECHO CIVIL. Editorial SISTA, S. A. México, 1989. p. 120.

¹¹¹ SAVIGNY. Apud. AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. SEGUNDO CURSO DE DERECHO CIVIL. BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES. Tercera Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, 1975. p. 221.

aprovechamiento sobre una cosa, con el *animus domini* o intención de conducirse como propietario.

Es una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa, para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, *animus domini*, como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno.¹¹²

La posesión es efectividad consciente y querida de apropiación económica de las cosas.¹¹³

Posesión (*possessio*), acción y efecto de poseer... la que uno tiene con justa causa y buena fe y con ánimo y creencia de señor, siempre es justa y se contrapone a la natural, en cuanto ésta, o no es justa o no tiene los efectos del derecho. Leal aprehensión o tenencia de una cosa corporal. Posesión violenta es la viciada por el uso de la fuerza, en oposición a que se denomina pacífica. Poseer (latín *possidere*) significa tener uno en su poder una cosa...tener una cosa como dueño y no a sabiendas de que pertenezca a otro ni por cesión o tolerancia del propietario.¹¹⁴

Artículo 790 del Código Civil para el Distrito Federal: es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho. Posee un derecho el que goza de él.

Leopoldo Aguilar Carvajal señala que los códigos civiles mexicanos de 1870 y 1884 tomaron la definición de posesión del código de Napoleón y definió la posesión como la tenencia de una cosa o el goce de un derecho, refiriéndose a la tenencia a los bienes corporales y la segunda a las incorpóreas. Tampoco exige que sea a título de dueño.¹¹⁵

¹¹² Rafael Rojina Villegas. Apud. AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Ibidem. p. 218.

¹¹³ DICCIONARIO ILUSTRADO OCÉANO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Op. Cit. Nota 76. p. 782.

¹¹⁴ Idem.

¹¹⁵ AGUILAR, CARVAJAL, Leopoldo. Op. Cit. Nota 111. p. 225.

El código civil vigente tomó como modelo la teoría objetiva de la posesión, la cual refiere que la posesión debe protegerse por sí misma, independientemente de la persona del poseedor, en virtud de que la posesión no es sino la exteriorización del derecho de propiedad. La protección posesoria no es para los poseedores, sino la defensa al derecho de propiedad. Admite la posesión de los derechos y de las cosas, clasifica a la posesión en originaria, derivada y simple detentación, establece la presunción de que el poseedor lo hace a título de dueño y finalmente advierte que sólo el poseedor originario puede convertirse en propietario.

Podemos determinar que la posesión es una situación de hecho, por virtud de la cual una persona tiene el uso y disfrute sobre un bien y resulta útil para la usucapión si esa persona tiene título de propiedad o se adquirió por virtud de un acuerdo de voluntades en la que se transmitió la propiedad pero con falta de formalidad o por violencia pero con la intención de conducirse como dueño de la cosa, es decir, cuando se tiene el poderío sobre ella, estamos hablando de la posesión originaria.

Si tiene la posesión en virtud de un contrato que permite solo el uso y goce del bien o reconociendo mejor derecho de otra persona, se trata de una posesión derivada que no sirve para prescribir.

3. Adquisición de la posesión

Adquirir (*adquirere*), ganar, conseguir una cosa por el trabajo, compra o cambio, coger, lograr u obtener, hacer propio un derecho o cosa que a nadie pertenece, o que otro transmite a título lucrativo u oneroso, o por prescripción...¹¹⁶

Adquirir la posesión significa obtener, ganar o conseguir el poderío sobre una cosa, ya sea porque no pertenece a nadie o porque alguien transmitió la

¹¹⁶ DICCIONARIO ILUSTRADO OCEANO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Op Cit.

Nota 76. p.21.

posesión a través de un contrato a título gratuito u oneroso, pero carente de las formalidades esenciales.

El código civil de 1932 que en año 2000 perdió su vigencia, adopta la teoría objetiva de la posesión sustentada por Von Ihering quien afirma que *corpus* no es la simple relación física, es necesaria la existencia de un *interés*, que consiste en la explotación económica de la cosa, o en la forma visible del derecho de propiedad, por tanto, el *corpus* está ligado indisolublemente al *animus* y la detentación es posesión, salvo texto expreso de ley.¹¹⁷

La posesión debe reunir ciertos requisitos para conducir a la adquisición de la propiedad, debido a que no toda posesión conduce a la usucapión. Además el tiempo requerido para prescribir varía según la naturaleza y características de la posesión.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece ciertas condiciones para la adquisición de la posesión¹¹⁸, tales como:

- 1) Título: en primer lugar, el artículo 803 del Código Civil determina que es mejor la posesión que se funda en título y, cuando se trata de inmuebles, la que está inscrita, podemos hacerlo gracias al procedimiento seguido ante el juez de lo civil llamado *ad perpetuam*, en vía de jurisdicción voluntaria, cuyo objetivo consiste en demostrar que se tiene la posesión en concepto de propietario, ofreciendo el testimonio de tres personas que sean vecinos del lugar. A falta de título o siendo iguales los títulos se considera válido el más antiguo; en segundo lugar establece que si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión.
- 2) Sujetos: de acuerdo a lo establecido por el artículo 1138 del Código Civil vigente puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en éste último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique.

¹¹⁷ AGUILAR, CARVAJAL, Leopoldo. Op. Cit. Nota 111. p. 222.

¹¹⁸ Ver artículos 794, 795, 801, 802 y 803 del Código Civil para el Distrito Federal.

3) Objeto: sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación, (*appropriare*), es decir, hacer propia de alguno cualquier cosa..., tomar para sí alguna cosa, haciéndose dueño de ella. Adjudicarse, atribuirse un derecho, idea, etcétera. Apropiación, apropiador.¹¹⁹

Puede afirmarse que son susceptibles de posesión los derechos que implican un ejercicio duradero y reiterado, por tanto, entre los derechos reales pueden poseerse los derechos de propiedad, el usufructo, el uso, la habitación, las servidumbres, etcétera.¹²⁰

En el mismo orden de ideas, existen diversas presunciones legales¹²¹ con respecto a la posesión, las cuales deben ser tomadas en cuenta en todo momento, salvo prueba en contrario, es deber considerar:

- 1) La posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales.
- 2) (...) Si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.
- 3) La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.
- 4) El poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.
- 5) La posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él.
- 6) Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.
- 7) Se reputa como nunca perturbado o despojado, el que judicialmente fue mantenido o restituido en la posesión.

¹¹⁹ DICCIONARIO ILUSTRADO OCEANO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Op Cit. Nota 76. p.75.

¹²⁰ PUIG BRUTAU, José. Op. Cit. Nota 74. p. 23.

¹²¹ Ver artículos 798, 807, 801, 802 y 805 del Código Civil para el Distrito Federal.

8) Se crea una presunción para determinar la fecha inicial de la posesión, cuando el poseedor no puede justificar su principio, presumiéndose que comenzó a poseer desde la fecha de su título.

Las presunciones que anteceden son por demás claras y precisas pero la contraparte podrá desvirtuarlas, si lo logra, hará que el poseedor no pueda adquirir el bien que reclama por virtud de la prescripción.

Puede darse el caso de que el poseedor con título originario o derivado sea perturbado en la posesión, para ello decretó la protección de la posesión¹²², al respecto, la ley señala que todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquéllos que no tengan derecho para poseer, en consecuencia, establece acciones legales para que sean restituidos y se tenga por no interrumpida la posesión, tales como:

1) Acción de recobrar la posesión:

a) Al adquirente con justo título y de buena fe le compete la acción para que, aun cuando no haya prescrito, le restituya la cosa con sus frutos y accesiones en los términos del artículo 4, el poseedor de mala fe o el que teniendo título de igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor. No procede ésta 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.

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

¹²² Ver artículos 9, 16, 17 del Código de Procedimientos Civiles y 792 del Código Civil, ambos para el Distrito Federal.

reincidencia. En caso de despojo el que tiene la posesión originaria goza del derecho de pedir que sea restituido el que tenía la posesión derivada, y si éste no puede o no quiere recobrarla, el poseedor originario puede pedir que se le dé la posesión a él mismo.

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

José Puig Brutau, describe que la posesión se adquiere por la ocupación material de la cosa o derecho poseído, o por el hecho de quedar estos sujetos a la acción de nuestra voluntad, o por los actos propios y formalidades legales establecidas para adquirir tal derecho.¹²³

Ocupación material, puede referirse a una cosa que no tiene dueño (*res nullius*), en cuyo supuesto, el ocupante adquiere la posesión y la propiedad pero también puede referirse a una cosa que tiene dueño, en cuyo caso, el ocupante adquiere la posesión sin perjuicio de las acciones que el anterior poseedor y propietario pueda ejercitar contra el ocupante.

De Buen, citado por José Puig Brutau, distinguió los siguientes medios de adquirir la posesión¹²⁴:

1) Adquisición originaria por la ocupación: es la posesión iniciada de manera unilateral, sin más condición que la conducta del poseedor. Se puede encajar el

¹²³ PUIG BRUTAU, José. Op. Cit. Nota 74. p. 24.

¹²⁴ DE BUEN. Apud. PUIG BRUTAU, José. Ibidem p. 25.

hecho de quedar el objeto sometido a la acción de la voluntad. La ocupación es la forma más genérica que comprende la aprehensión corporal y la sumisión del objeto a la acción de nuestra voluntad.¹²⁵

2) Adquisición originaria por la ocupación o entrega: la posesión exige la reproducción por el nuevo sujeto de nuevos actos posesorios. En la adquisición de la posesión interviene a veces un poseedor precedente quien entrega la posesión al nuevo poseedor, en la misma forma en que poseyó, ya sea de buena o mala fe.

3) Adquisición por ministerio de ley: se produce cuando una disposición legal atribuye a una persona la condición de poseedor, sin necesidad de que medie una aprehensión material ni simbólica. Aquí entran las presunciones legales sobre la posesión.

d) Adquisición por decisión judicial: tiene efecto en virtud de la usucapión, para ello debió anteceder un juicio que decretara en sentencia la adquisición de la propiedad por la posesión de la cosa durante cierto tiempo y con las condiciones legales.

En razón de lo anterior, la posesión se adquiere en forma originaria o derivada, la primera se da por virtud de un título que hace la transmisión de la posesión o de la propiedad aunque con falta de formalidad, la segunda se hace por medio de un contrato que permite el uso, goce y disfrute de un bien sin transmitir la propiedad.

A la posesión que se tiene en razón de la dependencia con respecto al propietario, se le llama detentación y al igual que la derivada no son suficientes para usucapir.

A. Originaria

¹²⁵ A. M. MORALES MORENO. Apud. PUIG BRUTAU, Ibidem. p. 24.

La posesión originaria es la que se realiza a título de dueño.¹²⁶

Artículo 791 del Código Civil para el Distrito Federal: el que posee a título de propietario tiene una posesión originaria.

Es poseedor el propietario, ya que mediante el ejercicio de su derecho puede actuar sobre la cosa con un poder físico sobre ella y ejercitar los actos de goce y de disfrute; es decir, la posesión como parte integrante del derecho de propiedad.¹²⁷

Quien ejerce el derecho de propiedad tiene la posesión originaria, desde el primer momento en que obtiene su título, sin importar que la posesión no sea física debido a que existe jurídicamente, o bien, debe ser física cuando el título carece de las formalidades esenciales pero se posee en concepto de propietario, teniendo el poderío sobre la cosa, lo cual nos permite usucapir.

B. Derivada

Posesión derivada: es la de una persona que retiene la cosa en virtud de un derecho personal o real, pero sin pretender ejercer el derecho de propiedad, ni llegar a adquirirla.¹²⁸

Artículo 791 del Código Civil: cuando en virtud de un acto jurídico se entrega a una persona una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, éste tiene una posesión derivada.

La posesión derivada, la tiene aquélla persona a quien otra le permite el uso, goce y disfrute de la cosa más no la propiedad mediante un contrato, cuyo alcance se traduce en determinar que el verdadero propietario sigue teniendo el

¹²⁶ AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. Cit. Nota 111. p. 217.

¹²⁷ Ibidem p. 218.

¹²⁸ Idem.

dominio sobre ella, lo cual impide la usucapión porque lleva implícito el mejor de derecho de otra persona (del propietario).

Además, la posesión derivada siempre va a proporcionarse durante un tiempo determinado, pueden ser seis meses un año dos, pero existe el conocimiento del propietario para permitir que otra persona use algo que le pertenece y el conocimiento de la otra persona en el sentido de que el propietario sigue teniendo la propiedad.

C. Detentación

Detentar (*detentare*), retener uno sin derecho lo que no le pertenece. Retener y ejercer ilegítimamente un poder o cargo público, detentación.¹²⁹

Artículo 793 del Código Civil para el Distrito Federal: cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.

Según el código civil es detentador el que retiene la posesión de lo que no es suyo, retiene sin derecho lo que no le pertenece, como es el caso de las personas que prestan a otras un trabajo personal subordinado, un empleado.

De lo que se determina que los poseedores precarios o simples detentadores que poseen un bien a petición u orden del dueño, están obligados a restituírselo, razón por la cual no opera la usucapión, debido a que tienen la autorización para operar dentro del bien pero no la transmisión de la propiedad.

4. Pérdida de la posesión

¹²⁹ DICCIONARIO ILUSTRADO OCEANO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Op Cit.

Nota 76. p. 341.

La posesión de los derechos y las cosas se pierde cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen el tiempo necesario para que puedan prescribirse¹³⁰, lo que se traduce en considerar que a pesar de que una persona haya adquirido un derecho por el transcurso del tiempo y haya poseído con las condiciones exigidas para usucapir, no podrá hacerlo si no hace valer ese derecho a través de una acción que lo legitime y lo reconozca. En el mismo sentido, puede suceder que una persona haya poseído con las condiciones legales, pero no lo hizo durante el tiempo necesario para prescribir, debido a que lo abandonó o se interrumpió la posesión antes del plazo requerido, lo cual no le permitirá que ese derecho sea consumado y reconocido.

El código civil señala que la posesión se pierde por:

Artículo 828 del Código Civil para el Distrito Federal:

- I. Abandono. Cuando una persona deja de poseer.
- II. Cesión a título oneroso o gratuito. Cuando se transmite la posesión a través de un contrato.
- III. Destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio. Cuando la cosa poseída se extingue, se acaba, desaparece o deja de ser una cosa que pueda ser objeto de compra venta.
- IV. Resolución judicial. Cuando una sentencia ejecutoriada nos obliga a entregar a otra persona la posesión de un bien o de un derecho por no ser nuestro.
- V. Despojo, si la posesión del despojado dura más de un año. Cuando otra persona o personas irrumpen en forma violenta e impiden al poseedor seguir gozando del uso y goce de la cosa.
- VI. Reivindicación del propietario. Cuando el verdadero propietario ejerce la acción reivindicatoria para recuperar la posesión de un bien, en contra del poseedor sin derecho dentro del término de un año señalado por la ley.
- VII. Expropiación por causa de utilidad pública. En ocasiones, el gobierno del Distrito Federal o la federación, pueden considerar que existen bienes que son de utilidad pública, lo cual conlleva entregar dicho bien a la autoridad que lo solicite a cambio de una indemnización. En tal circunstancia, la posesión deja de existir y la usucapión resulta improcedente porque pasa a ser un objeto que se encuentra fuera del comercio, inalienable e imprescriptible.
- VIII.- Cuando el poseedor niegue tener la posesión del bien, la perderá en beneficio del demandante.¹³¹
- IX.- Cuando el poseedor reconozca mejor derecho a otra persona.

5. Efectos de la posesión

¹³⁰ Ver artículo 829 del Código Civil para el Distrito Federal.

¹³¹ Ver artículo 6 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El hecho de que una persona tenga la posesión de un bien, produce los siguientes efectos¹³²:

1) La presunción de propiedad: la ley estipula que la posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales a que haya lugar. El poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído. Si una persona posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad (contrato que solo permite el uso y disfrute), no se presume propietario.

2) La protección de la posesión: mientras subsiste la posesión, otro de sus efectos es que a todas las personas consideradas poseedores por la ley, gozan de protección posesoria para lo cual creó la acción de recobrar la posesión y el interdicto de retener la posesión, los cuales hemos descrito en el subtítulo Adquisición de la Posesión.

3) La propiedad: a quien tiene la posesión de una cosa se le puede conceder la propiedad o las ventajas de la propiedad (uso y disfrute) que corresponden al derecho en cuyo concepto se posee, ya sea en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título parecido, hasta en tanto no se demuestre que otra persona tiene mejor derecho para ello o se reconozca su derecho.

6. Cualidades de la posesión

¹³² Ver artículo 798 del Código Civil para el Distrito Federal.

Cualidad (qualitas), cada una de las circunstancias o caracteres, naturales o adquiridos, que distinguen a las personas o cosas. Calidad, manera de ser.¹³³

Para que la posesión nos pueda llevar a adquirir la propiedad es necesario que se realice con algunas cualidades o características particulares que son: en concepto de propietario, en forma pública, pacífica y continua. Si falta alguno de esos elementos, se vuelve imposible la prescripción adquisitiva.

La posesión necesaria para prescribir ha de ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Estos requisitos se consideran esenciales y la falta de cualquiera de ellos impide los efectos prescriptivos de la posesión.¹³⁴

Artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal: la posesión necesaria para prescribir debe ser:

- a. En concepto de propietario;
- b. Pública;
- c. Pacífica;
- d. Continua.
- e. Buena fe.
- f. Mala fe.

A. En concepto de propietario

La posesión en concepto de propietario (*animo domini*), es una cualidad *sine qua non* para poder prescribir, algunos autores señalan que no es cualidad sino la esencia de la posesión, en ese sentido, el código estipula:

Artículo 826 del Código Civil: solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

Para producir la prescripción es necesario poseer en concepto de dueño o como decía el código anterior, con justo título. La ley no lo señala expresamente,

¹³³ DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA. Op. Cit. Nota 90. p. 291.

¹³⁴ DE PINA, Rafael. Op. Cit. Nota 59. p. 104.

pero la posesión debe ser cierta, debe existir absoluta seguridad, por razón del título, de que la posesión se tiene en concepto de dueño.¹³⁵

En la posesión requerida para la usucapión se necesita una posesión *animo domini*, es decir, la posesión capaz de conducir a la adquisición de la propiedad es la verdadera posesión, aquella que implica además del hecho material de la detentación, la intención de manejarse como dueño o *animo domini*.¹³⁶

El concepto de propietario no es una condición de la posesión sino la posesión misma, puesto que si la posesión no es en concepto de propietario no será apta para adquirir la propiedad por lo que se tratará de una posesión derivada, luego no es cualidad sino esencia de la posesión originaria.¹³⁷

Cuando se dice que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, significa que el poseedor debe haber adquirido la posesión en virtud de un acto de aquéllos que normalmente tienen como fin la transmisión de la propiedad.¹³⁸

El hecho de poseer en concepto de propietario debe entenderse como aquella posesión que se adquiere a través de un título traslativo de dominio, en el caso de la buena fe, el cual le permite al segundo poseedor el poderío sobre la cosa, es decir, que adquirió derechos y obligaciones sobre ella. Jamás servirá para la prescripción la apreciación subjetiva de ser el dueño de la cosa, ni la posesión originaria, ni la simple detentación.

Ese disfrute en concepto de dueño debe ser precisamente mediante la existencia de un título traslativo de dominio y no por la sola estimación meramente subjetiva del poseedor, ya que esto conduciría al absurdo de que, por ejemplo, a un depositario, un arrendatario o a un comodatario un buen día se les antoje sentirse dueños de la cosa depositada, arrendada o prestada, y ya por ello tenga

¹³⁵ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. Nota 55. p. 654.

¹³⁶ PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges. Op. Cit. Nota 60. p. 466.

¹³⁷ AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. Cit. Nota 111. p. 230.

¹³⁸ DE IBARROLA, Antonio. Op. Cit. Nota 84. p. 510.

ilógica e irracionalmente que considerárseles como adquirentes y disfrutantes de la posesión en concepto de dueño.¹³⁹

Resulta de vital importancia destacar que, dichos contratos existen de hecho pero no como instrumento, carecen de la formalidad esencial que es la escritura pública por tratarse de bienes inmuebles, por lo que, al ser contratos privados para que sean jurídicamente válidos y surtan sus efectos en forma directa y contra terceros, es necesario hacerlos valer mediante la acción de usucapión, permitiéndonos acreditar con tal título la primera cualidad que es el concepto de dueño.

Esta posesión admite tres formas¹⁴⁰:

1) Poseer con justo título objetivamente válido: aquél que tenga un título con plena validez tiene el concepto de dueño. Un título traslativo de dominio, podrá ser un contrato de compraventa, donación, cesión de derechos, dice la jurisprudencia que basta un recibo no objetado de falso cuyo contenido consista en el pago de un precio por el bien.

Título es el acto cuyo objeto es transferir la propiedad. La venta, la donación, la permuta, los legados, la adjudicación por remate, la dación en pago, son justos títulos para la prescripción.¹⁴¹

Se necesita la posesión animo domini, el poseedor debe haber adquirido la posesión en virtud de un acto de aquéllos que normalmente tienen como fin la transmisión de la propiedad. Debe entenderse como título no la escritura (*instrumentum*) sino el acto (*negotium*) en virtud del cual se entra a poseer. El acto debe ser apto normalmente para transmitir el dominio, debe tratarse por ejemplo, de una venta, una donación, un simple recibo no tachado de falso que ampare el precio de la operación de compra venta de un inmueble, es medio probatorio eficaz para acreditar que la posesión del demandado es en concepto de dueño por haberse originado en un acto traslativo de dominio, así como también que es de

¹³⁹ Idem.

¹⁴⁰ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. Nota 55. p. 661.

¹⁴¹ PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges. Op. Cit. Nota 60. p. 468.

buena fe. (SJ, XIX, 4ª parte, p. 176 6ª época; amparo directo 6603/57, 9 ene. 1959). El título se denomina real cuando tiene todos los requisitos que la ley señala para surtir plenamente sus efectos, es putativo cuando sólo existe de buena fe en la mente del interesado y no es apto para adquirir por prescripción.¹⁴²

2) Poseer con justo título subjetivamente válido: nos da el *animus domini* porque hay creencia fundada respecto de la validez del título, además del error de hecho o de derecho existe el caso del que ignore que su título es putativo o imaginario, se presenta cuando firmamos el contrato con una persona que asegura ser el dueño y resulta que no lo es ó quizá en el caso de los herederos o legatarios que no se han adjudicado la propiedad.

3) Poseer sin título pero con *animus domini*: es la posesión que se da por virtud de un acto ilícito, aunque no siempre violento, la que es de mala fe porque no se tiene título pero que sí la intención de apropiarse de la cosa, entonces, debemos acreditar la justa causa que nos permitió entrar a poseer, puede ser a través del despojo con sus peculiaridades o simplemente apropiarse de un inmueble del que se desconoce quien es el dueño, es decir, poseerlo por sí y para sí. El retener escrituras de un inmueble que ampara la propiedad de otra persona, aunque nos la hayan dado en prenda, no permite de ninguna manera que se use para acreditar la justa causa de la posesión.

En cuanto a la *justa causa*, es preciso entender por ella un *contrato o hecho* cualquiera que sea conforme al derecho justa, consecuencia de la cual ha sido tomada la posesión con el objeto de adquirir la propiedad. La causa es tomada en el sentido de antecedente jurídico que engendra el derecho, es decir, como título. La prueba del animus puede producirse cuando el ocupante demuestra una causa que lo autoriza a poseer por sí, es decir, en calidad de dueño. Es indiferente que el título sea legítimo y también que el interesado conozca o no los vicios de que pudiera adolecer. Cualquier cambio ulterior a dicho antecedente, deberá ser

¹⁴² DE IBARROLA, Antonio. Op. Cit. Nota 84. p. 510.

demostrado por quien lo invoque y nunca podrá basarse en un hecho del ocupante, ni en el transcurso del tiempo.¹⁴³

Para poder adquirir por prescripción, el concepto de propietario comprende no sólo los casos de buena fe sino también el caso de la posesión de mala fe, por lo que no basta la simple intención de poseer como dueño, sino que es necesario probar la ejecución de actos o hechos susceptibles de ser apreciados por los sentidos, que de manera indiscutible y objetiva demuestren que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aun cuando carezca de un título frente a todo el mundo y siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada.¹⁴⁴

Las presunciones legales¹⁴⁵ que ya hemos estudiado declaran que:

- a) La posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales.
- b) Si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.
- c) Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.

La ley considera que la causa de la posesión cambia cuando una persona que poseé sin ánimo de apropiarse, comienza a hacerlo a título de dueño y desde ese momento el tiempo transcurrido resulta útil para la usucapión.

Si dicha posesión es de buena fe, seguramente deriva de un contrato que permitió la transmisión de la posesión o quizá la propiedad.

Si es de mala fe, sabemos que comienza a correr hasta que prescribe la acción penal o se extingue la pena, al respecto.

¹⁴³ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. Nota 55. p. 657.

¹⁴⁴ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION. Op. Cit. Nota 89. Jurisprudencia 274. Sexta época. Tercera Sala. Cuarta parte, Apéndice 1917-1975. p. 824.

¹⁴⁵ Ver artículos 827 y 798 del Código Civil para el Distrito Federal.

Formalmente, la ley nos obsequia el siguiente concepto de cambio de posesión:

Artículo 1139 del Código Civil para el Distrito Federal: se dice legalmente cambiada la causa de la posesión cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con éste carácter, y en tal caso, la prescripción, no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión. Lo que significa que de tener una posesión derivada, pasaron a tener una originaria, lo cual les permitirá usucapir.

Se dice que legalmente se cambia la causa de la posesión cuando el que poseía a nombre de otro comienza a poseer en concepto de dueño, en tal caso, debió crearse un nuevo título de adquisición.¹⁴⁶

Como hemos visto en los párrafos que anteceden, el concepto de propietario es una cualidad de la posesión no su esencia debido a que existe la posesión derivada y la simple detentación, pero como en toda figura jurídica, existen vicios de la posesión, es decir, cuando no se presentan las cualidades requeridas por la ley.

Al vicio de la posesión por virtud del cual no se presenta el concepto de propietario se le conoce cómo equívoco, lo cual hace imposible que la posesión pueda surtir sus efectos y entonces vuelve inútil la prescripción.

Cuando no se presenta la característica de existir absoluta seguridad de que la posesión es en concepto de dueño, se dice que está viciada la posesión de equivocidad o que es equívoca, es decir, que se trata de una posesión dudosa respecto al concepto por el cual se tiene.¹⁴⁷

Sin el *animus dominii* es el vicio de la posesión que se da cuando el que la tiene no lo hace a título de dueño; se ignora como está poseyendo la cosa o el derecho.¹⁴⁸

¹⁴⁶ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. Nota 55. p. 676.

¹⁴⁷ Ibidem. p. 673.

¹⁴⁸ ELIAS AZAR, Edgar. Op. Cit. Nota 48. p. 511.

El equívoco: Es el vicio que afecta a la posesión de una persona de la cual se ignora si tiene la posesión por su propio derecho (originaria) o en alguna otra forma (derivada, detentación).

La posesión es equívoca en los casos siguientes:

- a) Cuando se tiene la posesión sobre una propiedad indivisa¹⁴⁹: si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores. Pero sí puede prescribir contra un extraño y en este caso la prescripción aprovecha a todos los partícipes.
- b) El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario, es decir, tratándose de arrendatarios, usufructuarios, comodatarios o depositarios, los cuales tienen una posesión derivada. No es suficiente que en forma subjetiva pretendan apoderarse del bien, porque reconocen al verdadero propietario como tal y se someten a sus exigencias.

B. Pública

La posesión pública debe ejercitarse de modo que tengan conocimiento de ella no sólo los que tengan interés en interrumpirla, sino también todo mundo.¹⁵⁰

El código civil nos da el siguiente concepto:

Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.¹⁵¹

La posesión es pública cuando se disfruta de modo que pueda ser conocida por todos los interesados, en caso contrario, la posesión será clandestina.¹⁵²

¹⁴⁹ Ver artículo 1144 del Código Civil para el Distrito Federal.

¹⁵⁰ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. Nota 55. p. 671.

¹⁵¹ Ver artículo 825 del Código Civil para el Distrito Federal.

¹⁵² GALINDO GARFIAS, Ignacio. Op. Cit. Nota 82. p. 49.

La posesión es pública cuando se disfruta de manera que es conocida por una comunidad determinada o la que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.¹⁵³

Que la posesión sea pública no significa que todo el mundo sepa de ella, sino que todos pueden enterarse de su existencia de forma natural. La publicidad de la posesión no se traduce en el conocimiento por todos, sino que consiste en resultar accesible a la percepción dentro de los límites y conforme a las características normales de la utilización de las cosas según su naturaleza y circunstancias.¹⁵⁴

Que sea pública implica que interesados, vecinos, familiares, conocidos, instituciones, etcétera, reconozcan al poseedor como propietario, deben saber que cualquier asunto relacionado con el inmueble debe entenderse con la persona que lo posee, que sea considerado dueño de hecho aunque no de derecho, que reconozcan al poseedor como responsable, que es quien toma las decisiones con respecto a la casa y quien adquiere derechos y obligaciones en torno a ella.

También es pública la posesión que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, dicha inscripción se obtiene en razón de haber realizado la información *ad perpetuam* ante el juez de lo civil, con el apoyo de tres testigos vecinos del inmueble que se posee, en vía de jurisdicción voluntaria.

La clandestinidad es el vicio que afecta a la posesión pública y es la que se disfruta en forma oculta, que nadie conoce de su posesión, es muy común para los muebles pero se presenta muy poco en los bienes inmuebles, de hecho, no hemos presenciado un juicio de prescripción sobre bienes inmuebles, aunque sería factible hacerlo con respecto a un automóvil por ejemplo.

Es un vicio de la posesión que se da cuando esta es oculta, en secreto, cuando no es conocida más que por el que la tiene.¹⁵⁵

¹⁵³ DE LA MATA PIZAÑA, Felipe y GARZON JIMENEZ, Roberto. Op. Cit. Nota 87. p. 132.

¹⁵⁴ GALLEGOS ALCANTARA, Eridani. Op. Cit. Nota 107. p. 169.

¹⁵⁵ ELIAS AZAR, Edgar. Op. Cit. Nota 48. p. 511.

El vicio que afecta a la posesión pública se denomina clandestinidad y es clandestina u oculta cuando no se tiene a la vista de todo mundo.¹⁵⁶

La posesión es clandestina u oculta cuando se sustrae a las posibilidades del conocimiento general.¹⁵⁷

Es muy claro que el vicio de la clandestinidad consiste en el hecho de que la posesión no se conoce por las personas cercanas al inmueble ni por el verdadero propietario ni por todo el mundo, si no es notoria no es apta para prescribir, en virtud de que carece de la publicidad necesaria para ello.

En el caso de la clandestinidad se oculta la intención del poseedor, no existe visibilidad en cuanto a su intención y mucho menos existe el conocimiento de que sea él quien se encarga del mantenimiento de la cosa que se pretende adquirir.

C. Pacífica

Pacífico, ca (*pacificus*), quieto, sosegado y amigo de paz. Que no tiene o no halla oposición, contradicción o alteración en su estado.¹⁵⁸

Concepto legal:

Poseción Pacífica es la que se adquiere sin violencia.¹⁵⁹

La posesión pacífica es la segunda cualidad de la posesión, si se relaciona a la existencia del título ya sea escrito o verbal que nos permite adquirir sin violencia, tal situación se ve reflejada al momento de entrar a poseer pues no existe persona o derecho alguno que se oponga o contradiga.

¹⁵⁶ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. Nota 55. p. 671.

¹⁵⁷ GALLEGOS ALCANTARA, Eridani. Nota 107. p. 169.

¹⁵⁸ DICCIONARIO ILUSTRADO OCÉANO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Op. Cit. Nota 76. p. 709.

¹⁵⁹ Ver artículo 823 del Código Civil para el Distrito Federal.

También puede darse el caso de que el dueño del inmueble sea desconocido, entonces, se entra a poseer de mala fe pero sin ejercer violencia física o moral, en razón de que la cosa se encuentra abandonada.

En el derecho mexicano solo importa que exista una posesión pacífica al momento de entrar en la posesión, si después se realizan actos violentos para conservarla o recobrarla, resulta irrelevante y no afectan a la prescripción.

Para efectos de la usucapión, posesión pacífica no es la que se adquiere sin violencia, sino la que aun habiéndose adquirido con violencia, se ejerce sin ella durante todo el periodo previsto para que opere la usucapión.¹⁶⁰

Se considera que la posesión es pacífica cuando no se adquiere por violencia. En nuestro derecho sólo el momento de la adquisición exige ésta cualidad, es decir, debe entrarse a la posesión pacíficamente, si después se hacen actos de violencia para defender la posesión o para recuperarla, estos actos no vician la posesión.¹⁶¹

El vicio de la posesión pacífica es la violencia y nos encontramos ante ella cuando el poseedor entra a la posesión sin título, cuando el poseedor conoce los vicios del título que le impiden poseer con derecho y cuando el poseedor posee la cosa indebidamente, está íntimamente relacionada con la mala fe y sus consecuencias.

La violencia se define como la fuerza que se usa contra alguno para obligarle a hacer lo que no quiere por medios a los que no puede resistir. Hay verdadera violencia cuando es capaz de hacer impresión a una persona razonable, inspirándole temor de exponer su fortuna o su persona o las personas a quienes ama a un mal grave y presente.¹⁶²

¹⁶⁰ ALESSIO ROBLES, Miguel. Op. Cit. Nota 88. p. 94.

¹⁶¹ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. Nota 55. p. 664.

¹⁶² DE IBARROLA, Antonio. Op. Cit. Nota 84. p. 507.

La violencia es un vicio de la posesión caracterizado por la ausencia de voluntad. Es la fuerza física o moral aplicada a una situación en tal forma que la característica de la pacificidad no se puede dar.¹⁶³

Se estima que existe violencia cuando no se cuenta con la voluntad del poseedor para entregar la cosa y el efecto del acto violento consiste en excluir la posesión para quien lo comete.¹⁶⁴

La violencia es un vicio relativo; no puede invocarse sino por quien la sufrió. Este vicio es temporal y relativo, desaparece al cesar la violencia. La posesión violenta empieza a ser útil sólo después de que jurídicamente se declare haber cesado la violencia.¹⁶⁵

Rafael Rojina Villegas, en su libro derecho civil mexicano, nos dice que los actos de violencia que se realizan con posterioridad a la entrada de la posesión no la afectan en lo absoluto y se pueden presentar de la siguiente forma:

- 1) Violencia pasiva: cuando el poseedor es objeto de coacciones de hecho sin cometerlas él, se dice que es inadmisibles que pueda depender de un tercero convertir en viciosa su posesión realizando actos perturbadores contra aquél.
- 2) Violencia activa: son los actos de violencia aun cuando fueren cometidos por el poseedor mismo con el fin de conservar su posesión.

Se puede adquirir con violencia pero al momento en que ésta cesa la posesión se convierte en pacífica y resulta útil, comenzando a correr el tiempo para usucapir aunque el plazo para la prescripción será el doble, es decir, de diez años para los inmuebles poseídos de mala fe.

Cesa la violencia una vez que el verdadero dueño no ejercita la acción reivindicatoria contra el poseedor dentro del término establecido o se ha determinado judicialmente que se ha cumplido con la sanción o ha prescrito la acción para sancionar.

¹⁶³ ELIAS AZAR, Edgar. Op. Cit. Nota 48. p. 510.

¹⁶⁴ GALLEGOS ALCANTARA, Eridani. Op. Cit. Nota 107. p. 167.

¹⁶⁵ FERNANDEZ AGUIRRE, Arturo. Op. Cit. Nota 70. p. 318.

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

D. Continua

Que la posesión sea continua significa que se ha detentado sin interrupción alguna ya sea durante cinco o diez años continuos o más, es decir, desde el momento en que se comenzó a poseer hasta el momento en que se reclama la prescripción adquisitiva.

Concepto legal:

Artículo 824 del Código Civil vigente: la posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el artículo 1168.

Debemos entender que existe continuidad si no se ha privado al poseedor de la posesión de la cosa por más de un año; si no se ha interpuesto demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor; si el poseedor no ha reconocido expresamente, ya sea verbal o por escrito, mejor derecho de otra persona y mucho menos ha abandonado la cosa poseída.

Es posesión continua aquélla que no es interrumpida.¹⁶⁶

La posesión es continua cuando el poseedor ejecuta en forma constante los actos materiales de uso, goce y disfrute de la cosa, sin embargo, no se exige que todos los días se ejecuten estos actos, sino sólo que exista una periodicidad de ellos que sea suficiente para demostrar la intención de ejercer la posesión constantemente. Será suficiente con que la persona siga contando con la cosa y proceda con la seguridad de que la tiene a su disposición para el momento oportuno, teniendo por seguro que podrá utilizarla en cuanto lo desee.¹⁶⁷

¹⁶⁶ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. Nota 55. p. 670.

¹⁶⁷ GALLEGOS ALCANTARA, Eridani. Op. Cit. Nota 107. p. 168.

Existen presunciones legales, con respecto a la continuidad¹⁶⁸ de la posesión, en los siguientes casos:

- 1) Cuando el poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.
- 2) Se reputa como nunca perturbado o despojado, el que judicialmente fue mantenido o restituido en la posesión.
- 3) Se crea una presunción para determinar la fecha inicial de la posesión, cuando el poseedor no puede justificar su principio, presumiéndose que comenzó a poseer desde la fecha de su título. Es una presunción porque la posesión pudo haber sido posterior a la fecha del título.

El código civil vigente contempla en el artículo 1152 que, aunque la posesión ya sea de buena o mala fe no haya sido interrumpida, se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado para prescribir, si se demuestra por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído o cuando el poseedor de finca urbana no ha hecho las reparaciones necesarias y, por ende, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.

Existe un vicio en la continuidad de la posesión que impide la prescripción y se trata de la discontinuidad.

La discontinuidad se presenta cuando la posesión se interrumpe por cualquiera de los casos señalados en el artículo 1168 del código civil vigente y, por tanto, deja de surtir sus efectos para poder adquirir por prescripción, es un vicio de la posesión que se da en plazos tan cortos que la prescripción no cumple con los requisitos señalados por la ley.¹⁶⁹

La posesión debe ser continua, de lo contrario, adolece del vicio de interrupción, porque cualquier legítima interrupción concluye con la presunción de

¹⁶⁸ Ver artículos 801 y 805 del Código Civil para el Distrito Federal.

¹⁶⁹ ELIAS AZAR, Edgar. Op. Cit. Nota 48. p. 510.

dominio en que se funda el poseedor y crea un hecho contradictorio de la prescripción que aquél estaba realizando.¹⁷⁰

En la posesión continua, como su nombre lo dice, debe tenerse el poderío sobre el bien en forma constante, sin dejar lugar para que otra persona perturbe tal situación, debemos defenderla y recuperarla de ser necesario en el tiempo establecido por la ley.

E. Buena fe

Se posee de buena fe cuando se cuenta con un título, dígame contrato celebrado entre el propietario y el nuevo poseedor por virtud del cual se transmite la posesión en concepto de propietario, sabemos que tal convenio de voluntades carece de formalidad, pues de no ser así, no sería necesario acudir a la usucapión para legitimarlo y producir efectos contra terceros. También existe buena fe cuando el poseedor ignora los vicios de su título y puede usucapir.

Es válido el contrato celebrado entre el nuevo poseedor y el anterior cuando se desconoce que no tiene la facultad ni el derecho para transmitir la posesión.

La buena fe no hace falta más que al momento en que empieza la posesión, lo que conlleva solo a acreditar que se entró a poseer de buena fe. No es una cualidad de la posesión sino una modalidad, ya que aunque sea de mala fe se puede adquirir por prescripción.

Concepto legal:

Artículo 806 del Código Civil vigente: es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.

Con respecto a la buena fe, la ley nos concede presunciones legales que rezan de la siguiente forma:

¹⁷⁰ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. Nota 55. p. 669.

Artículo 807 del Código Civil para el Distrito Federal: la buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.

Artículo 808 del Código Civil: la posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

Desde el momento en que conocemos de una posesión, deberá entenderse que es de buena fe y para que sea considerada de mala fe, el interesado en invocarla deberá demostrarlo con prueba plena, ésta presunción es *juris tantum*, razón por la cual admite prueba en contrario y son admisibles todas las pruebas establecidas en el código civil para desvirtuarla.

La buena fe consiste en ignorar todos los vicios del título. Si el adquirente conoce uno de los vicios (la incapacidad de su contraparte, por ejemplo), es de mala fe, no obstante que no sepa que su contratante no es el propietario.¹⁷¹

Consiste la buena fe en que los actos del poseedor deben ser ostensibles, perceptibles por cualquier tercero inclusive al propietario de la cosa sujeta a prescripción y en que la posesión no debe haber sido arrancada por la fuerza.¹⁷²

Para el efecto de la prescripción, la buena fe en el código vigente, relacionándola con la posesión originaria, consistirá en poseer teniendo título subjetiva u objetivamente válido para adquirir el dominio. La buena fe debe ser permanente, en el momento en que se conozcan los vicios del título comienza la posesión de mala fe y el término tendrá que aumentarse.¹⁷³

Poseer con buena fe significa tener título suficiente para adquirir el dominio o ignorar todos los vicios de él. La frase buena fe procede de la expresión latina *bona fides*, que alude a una creencia fundada en la convicción de no haber actuado en contra de las normas jurídicas, de no haber realizado una injusticia al apropiarse de la cosa.¹⁷⁴

¹⁷¹ DE IBARROLA, Antonio. Op. Cit. Nota 84. p. 512.

¹⁷² GALINDO GARFIAS, Ignacio. Op. Cit. Nota 82. p. 47.

¹⁷³ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. Nota 55. p. 678.

¹⁷⁴ GALLEGOS ALCANTARA, Eridani. Op. Cit. Nota 107. p. 172.

Eridani Gallegos Alcántara nos dice que la buena fe exigida para la usucapión consta de dos elementos:

1) Ignorancia: la ignorancia de la verdad, que en ocasiones es un error, en virtud de la cual surge en nosotros una creencia fundada de que el título de adquisición reúne las cualidades de justicia, validez y existencia. Para que exista buena fe, sólo se requiere que el poseedor tenga la convicción de que, quien le ha transmitido el inmueble era su legítimo propietario, por ende, la buena fe podría ser definida en la doctrina de la posesión como la creencia de que el transmitente era legítimo propietario.¹⁷⁵

2) Error de hecho o de derecho: La buena fe puede estar fundada en un error de hecho o de derecho, siempre que el error de derecho sea excusable, lo cual se presenta cuando el contrato celebrado carece de la formalidad esencial consistente en la escritura pública.¹⁷⁶

F. Mala fe

La mala fe no impide la prescripción positiva solo influye para aumentar el término de la posesión duplicándolo, pues de requerirse cinco años, en el caso de existir mala fe se aumenta a diez años para poder ejercer la usucapión.

Poseer con mala fe es entrar en la posesión conociendo los vicios del título o entrar en la posesión sin título y solamente influye para aumentar el término de prescripción.¹⁷⁷

Se reputa posesión de mala fe la adquirida por violencia y la delictuosa.¹⁷⁸

Concepto legal:

Artículo 806 del Código Civil actual: es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa

¹⁷⁵ Ibidem. p. 173.

¹⁷⁶ Idem.

¹⁷⁷ GALLEGOS ALCANTARA, Eridani. Op. Cit. Nota 107. p. 174.

¹⁷⁸ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. Nota 55. p. 681.

generadora de la posesión. Existe la mala fe desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

Al vislumbrar la definición legal, determinamos que existen tres situaciones, que nos ayudan a identificar la existencia de la mala fe en la posesión y son:

1) La posesión sin título: es considerada de mala fe, debido a que, sin haber sido ejercida con violencia, carece de título que acredite la causa de la posesión. Se presenta en los casos en que a sabiendas de que el inmueble no te pertenece, lo ocupas porque está desocupado e ignoras quien es el dueño ó quizá entraste a poseer por virtud de un contrato consensual en oposición al formal, por lo que, físicamente no existe tal título.

2) El que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho: se le conoce como posesión violenta aunque no se haya ejercido violencia física o moral y se le conoce así porque el poseedor sabe que la persona que le transmitió la posesión no es el verdadero dueño, existe un vicio, el cual puede eliminarse cesando la violencia y en ese momento comienza la posesión pacífica, pero se sigue considerando de mala fe, por tanto, se aumentará el término para la prescripción. Cesa la violencia cuando adquirimos nuevamente la posesión del verdadero propietario o éste no ejercitó las acciones necesarias para recuperar el inmueble.

3) El poseedor sabe que posee la cosa indebidamente: se le conoce como posesión delictuosa, utilizando violencia física o moral contra el propietario o primer poseedor y su familia o patrimonio, la forma más evidente de violencia física es cuando se obtiene la posesión cometiendo el delito de despojo y la violencia moral se traduce en amenazas realizadas por quien pretende obtener la posesión. El término para la prescripción comienza a correr hasta que se purga la pena o se extingue o declara prescrita la acción penal, hasta ese momento comienza la posesión útil para usucapir, pero también será considerada de mala fe y se aplicará el tiempo máximo de prescripción.

El delito de despojo está regulado por el artículo 237 del código penal para el Distrito Federal, considerando una conducta social y jurídicamente reprochable

que una persona de propia autoridad, por medio de violencia física o moral, el engaño o furtivamente, ocupe un inmueble ajeno, haga uso de él o de un derecho real que no le pertenezca, imponiéndole una pena de tres meses a cinco años de prisión y de cincuenta a quinientos días multa, tiempo que nos servirá para identificar a partir de qué momento comienza a correr el tiempo para la prescripción que será desde que se cumple la pena o se extingue la acción penal sin que el verdadero propietario haya intentado recobrarla, retenerla o denunciado el acto delictuoso que le traerá como consecuencia perder la posesión y posteriormente la propiedad del bien inmueble que le pertenecía.

La resolución en torno a la prescripción extintiva, así como a la extinción punitiva se dictará de oficio o a petición de parte.¹⁷⁹

Cuando estamos frente al delito de despojo, la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación detalla lo siguiente con respecto al plazo legal para la prescripción extintiva:

PRESCRIPCION. ACCION PENAL. DELITO DE DESPOJO.

El Código Penal para el Estado de México establece que la prescripción extingue la acción penal y las sanciones y, para que ésta opere, basta el simple transcurso del tiempo señalado por la ley; luego, si el delito de despojo se consuma en el momento en que el inculpado ocupa el predio, de ésta fecha a la en que el órgano investigador tuvo conocimiento del hecho, transcurrió un lapso mayor de tres años, operó la prescripción de la acción penal¹⁸⁰.

DESPOJO. PLAZO PARA QUE INICIE EL COMPUTO DE LA PRESCRIPCION DE LA ACCION PENAL EN EL DELITO DE. Al tener el despojo el carácter de instantáneo, el delito se consuma al momento de atentar contra la posesión del

¹⁷⁹ Ver artículos 94, 95, 105, 106, 108 y 110 del Código Penal para el Distrito Federal.

¹⁸⁰ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 208,660, Tesis: II.2o.P. A.260 P, Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo: XV-II, Febrero de 1995. p. 463.

bien por el sujeto activo del ilícito, por lo que en ese instante se inicia el plazo de la prescripción.¹⁸¹

Resulta muy complicado acreditar la posesión de mala fe, toda vez que si la usucapión de buena fe es mal vista en los tribunales y somos tratados como delincuentes, tanto los actores como los abogados, si se trata de una prescripción basada en la mala fe vamos a tener todo en contrario, no será imposible que sea reconocida y pueda legitimarse la propiedad pero si muy difícil.

VII. CONJUNCIÓN DE POSESIONES

La conjunción de posesiones se traduce en que tenemos la posibilidad de sumar, unir o juntar la posesión de la persona que nos la transmitió a la nuestra, con las mismas características en que lo hizo el anterior poseedor (ya sea de buena o mala fe), con el único fin de obtener la propiedad a través de la prescripción. Conjunción (*coniunctio, onis*) significa junta, unión.¹⁸²

La ley determina ésta posibilidad de la siguiente forma:

Artículo 1149 del Código Civil para el Distrito Federal: el que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído el que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales.

En la conjunción de posesiones se presentan dos casos¹⁸³:

1) Causahabientes a título universal: estos continúan la posesión del difunto, de buena o de mala fe, aun cuando subjetivamente su estado de ánimo fuese distinto. Es la posesión del difunto la que se transmite a sus herederos, la misma, con

¹⁸¹ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 212,562, Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XIII, Mayo de 1994. p. 433.

¹⁸² DICCIONARIO ILUSTRADO OCEANO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Op Cit. Nota 76. p. 256.

¹⁸³ DE IBARROLA, Antonio. Op. Cit. Nota 84. p. 512.

todos sus vicios, con todas sus cualidades. El heredero tiene el mismo poder y derecho que el difunto.

2) Causahabientes a título particular: el artículo 828 fracciones II del código civil para el Distrito Federal, indica que la posesión puede cederse a título oneroso o gratuito. Entonces el nuevo poseedor puede hacer valer el tiempo que el antiguo llevaba poseyendo la cosa, pero las posesiones, para poderse sumar deben ser de la misma naturaleza, cuando no son de la misma naturaleza, antes de sumarse deben reducirse previamente. Por otra parte, si el causante del poseedor poseía a título precario, su posesión no puede favorecerle, él tiene que comenzar. Ejemplo, un poseedor de buena fe ha poseído un inmueble por dos años y medio, mitad del tiempo que necesita para usucapir, cede su posesión a un poseedor que es de mala fe, éste tiene que completar el término de la prescripción, le faltan no dos años y medio sino siete y medio años para completar el término necesario para prescribir de mala fe.

En atención a lo descrito por Leopoldo Aguilar Carbajal en su libro segundo curso de derecho civil, bienes, derechos reales y sucesiones, para que la conjunción de posesiones tenga lugar y opere la usucapión, es necesario que existan las siguientes condiciones:

- 1) Que sean de la misma naturaleza: es decir, ambas originarias y ambas de buena o mala fe.
- 2) Que se refieran al mismo objeto, es decir, que la posesión se transmita sobre el mismo bien.
- 3) Que entre una posesión y otra no exista algún hecho o acto que implique interrupción de la posesión.

El caso típico de conjunción, se presenta en la sucesión hereditaria, ya que, la posesión de los bienes hereditarios pasa a los herederos de pleno derecho.¹⁸⁴

Lo cual se robustece cuando la ley determina que el derecho a la posesión de los bienes hereditarios se transmite, por ministerio de la ley, a los herederos y a los ejecutores universales desde el momento de la muerte del autor de la

¹⁸⁴ AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. Cit. Nota 111. p. 236.

herencia, salvo lo dispuesto en el artículo 205¹⁸⁵. Es decir, en caso de muerte, no existe un solo momento en que la posesión se interrumpa o deje de existir, siempre existirá un poseedor.

El efecto de la conjunción de posesiones consiste en que se pueden unir las posesiones del antiguo y nuevo poseedor para obtener beneficios, tales como, el ejercicio de las acciones inherentes a la protección posesoria en caso de ser interrumpido o despojado y al de la prescripción o usucapión para adquirir la propiedad.

VIII. TRANSCURSO DEL TIEMPO

El tiempo es imprescindible para determinar cuando inicia la posesión y cuando se consuma para efectos de la usucapión, así como, para ejercitar las acciones relativas a la protección de la posesión con el fin de que no sea interrumpida, razón por la cual se ha legislado a efecto de que no exista lugar a duda del tiempo y cumplimiento de los plazos legales.

El tiempo que transcurre debe contarse por años y no de momento a momento, cuando existe interrupción pero la posesión es restituida, se considera como si nunca hubiese sido perturbada.

1. *Plazos legales*

El plazo legal se entiende como el periodo de tiempo dentro del cual puede tener vida un derecho o ser ejercitado.¹⁸⁶

El plazo para usucapir es ordinario cuando la posesión reúne todas las características que fija la ley; es extraordinario cuando le falta a la posesión alguno de los requisitos previstos. En ocasiones la ley alarga igualmente los plazos,

¹⁸⁵ Ver artículo 1704 del Código Civil para el Distrito Federal.

¹⁸⁶ DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA. Op. Cit. Nota 90. p. 1128.

aunque la posesión sea normal y no tenga vicio alguno, los particulares pueden adquirir por prescripción los inmuebles de dominio privado de la federación, entonces, la prescripción se regirá por el código civil federal, pero los términos establecidos por dicho código se duplicarán para que la prescripción opere, tal como lo establece el artículo 38 de la ley general de bienes nacionales.¹⁸⁷

Los años meses y días se contarán de acuerdo con lo establecido por la ley de metrología y normalización, esto es, según las convenciones internacionales correspondientes.¹⁸⁸

Con respecto a los plazos legales¹⁸⁹, el código determina que las disposiciones relativas al tiempo y demás requisitos necesarios para la prescripción, sólo dejarán de observarse en los casos en que la ley prevenga expresamente otra cosa. En éste orden de ideas, estipula:

Artículo 1152 del Código Civil: los bienes inmuebles se prescriben:

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

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

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

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

Artículo 1153 del Código Civil: los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.

¹⁸⁷ DE IBARROLA, Antonio. Op. Cit. Nota 84. p. 508.

¹⁸⁸ DE LA MATA PIZAÑA, Felipe y GARZON JIMENEZ, Roberto. Op. Cit. Nota 87. p. 135.

¹⁸⁹ Ver artículos 1150, 1152, 1153, 1154, 1155 y 910 del Código Civil para el Distrito Federal.

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

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

En consecuencia, el plazo legal para reclamar la usucapión de bienes inmuebles es de cinco años si la posesión es de buena fe y de diez si se trata de mala fe, si se demuestra por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte que ha estado en poder de aquél, el tiempo señalado se aumentará en una tercera parte, o sea, que si eran cinco años serán ocho y si eran diez serán trece años.

2. Reglas para computar el tiempo

El objetivo primordial es saber a ciencia cierta si una persona que ha tenido la posesión de un bien ha cumplido exactamente con el tiempo que la ley exige para usucapir, de tal manera que, al promover el juicio de usucapión pueda obtener sentencia favorable que lo reconozca como propietario.

Existe una antigua regla que dice: *actioni no natae non praescribitur*, es decir, la prescripción no comienza a correr contra un derecho sino a partir del día en que este derecho haya nacido.¹⁹⁰

El sistema jurídico mexicano reconoce el sistema de la computación civil.¹⁹¹

En la computación civil se parte del día en que el hecho ocurre y termina el día en que se cumpliría el plazo matemático, pero sin tener en cuenta el momento exacto en que esto habría de suceder. La prescripción se cuenta por años, así

¹⁹⁰ PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges. Op. Cit. Nota 60. p. 467.

¹⁹¹ GALLEGOS ALCANTARA, Eridani. Op. Cit. Nota 107. p. 175.

como, por meses o por días, y el tiempo de la usucapión se cuenta según lo siguiente:

- a) *Dies a quo*. Es el día en que comienza la posesión, el cual se cuenta como si fuera entero.
- b) *Dies ad quem*. Es el día en que finaliza la posesión, el cual es necesario que termine por completo.

El Código Civil estipula las siguientes reglas para computar el tiempo de la usucapión¹⁹²:

Artículo 1176: el tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento.

Artículo 1177: los meses se regularán con el número de días que les correspondan.

Artículo 1178: cuando la prescripción se cuente por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro.

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

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

IX. INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN

Existe interrupción de la posesión cuando el poseedor abandona la cosa sin causa aparente, cuando es despojado por un tercero, cuando se pierde la cosa por caso fortuito o fuerza mayor o el poseedor reconoce voluntariamente el derecho del verdadero dueño entonces hablamos de la interrupción natural, pero cuando el verdadero propietario reclama la devolución de la cosa o el poseedor reconoce mejor derecho del propietario mediante un documento se trata de la interrupción civil.

Interrumpir (*interrumpere*), cortar la continuación de una acción en el lugar o en el tiempo...¹⁹³

¹⁹² Ver artículos 1176, 1177, 1178, 1179 y 1180 del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 1168 del Código Civil: la prescripción se interrumpe si el poseedor es privado de la posesión de la cosa por más de un año.

La interrupción puede definirse como el advenimiento de un hecho que, destruyendo una de las dos condiciones esenciales de la usucapión (permanencia de la posesión, inacción del propietario), hace inútil todo el tiempo transcurrido. Si el poseedor pierde la cosa, o si el propietario la reclama, desaparece una de las dos condiciones, cuya reunión era necesaria para el éxito de la usucapión. Se dice entonces que la prescripción se ha interrumpido.¹⁹⁴

La consumación de la usucapión requiere que el poseedor haya poseído la cosa y que, el propietario no haya hecho reclamación alguna durante el término necesario para completar la usucapión, si falta alguno de esos requisitos, la prescripción se interrumpe.¹⁹⁵

La interrupción consiste en la realización de un hecho que trae como consecuencia la pérdida de la posesión sobre la cosa o la reclamación de la misma por el propietario.¹⁹⁶

Diversos autores, tales como, Rafael Rojina Villegas, Ignacio Galindo Garfias, Antonio De Ibarrola, Eridani Gallegos Alcántara y Leopoldo Aguilar Carvajal coinciden al determinar que existen varios tipos de Interrupción:

1) Interrupción natural y de otro tipo: se realiza cuando el poseedor pierde la posesión, lo que puede ocurrir de dos maneras, a veces la pierde voluntariamente, abandonándola o renunciando a ella, otras, cuando se la quita por un tercero¹⁹⁷.

En otras palabras se presenta cuando el poseedor pierde la tenencia material de la cosa, es la pérdida de la posesión, ya sea por:

¹⁹³ DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA. Op. Cit. Nota 90. p. 557.

¹⁹⁴ PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges. Op. Cit. Nota 60. p. 472.

¹⁹⁵ DE IBARROLA, Antonio. Op. Cit. Nota 84. p. 513.

¹⁹⁶ AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. Cit. Nota 111. p. 261.

¹⁹⁷ PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges. Op. Cit. Nota 60. p. 472.

- a) Abandono: cuando la persona a cuyo favor corre la prescripción abandona la cosa poseída o reconoce mejor derecho del propietario.
- b) Despojo: cuando un tercero se apodera de la cosa, el despojado tiene entonces el interdicto dentro del año siguiente. Si el desposeído recupera la posesión, se estima como si nunca la hubiese perdido;
- c) Destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio.

En éste caso, si el prescribiente recobra la tenencia de la cosa comenzará de nuevo a computar el tiempo para prescribir. No se pierde la continuidad de la posesión cuando el poseedor la entregue a otro en prenda o hipoteca.

2) Interrupción civil: algunas veces se produce bajo la forma de una acción judicial ejercida por el propietario y otras bajo la forma de un reconocimiento voluntario emanado del poseedor¹⁹⁸. Nosotros lo entenderemos como la reclamación del propietario, cuya intención se produce:

- a) Judicial¹⁹⁹: la prescripción se interrumpe por demanda (ejercicio de la acción reivindicatoria) u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso. Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial si el actor desistiere de ella o fuese desestimada su demanda, a pesar de que se contrapone con lo dispuesto en el artículo 258 del código de procedimientos civiles vigente al determinar que los efectos de la presentación de la demanda son: interrumpir la prescripción si no lo está por otros medios y es la que debe tomarse en cuenta para la interrupción de la prescripción.
- b) Extrajudicial: porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe. Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción, en caso de reconocimiento de

¹⁹⁸ Ibidem. p. 473.

¹⁹⁹ Ver artículo 1168 del Código Civil para el Distrito Federal.

las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título, y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiera vencido.

Se aprovechará el tiempo de la interrupción si el poseedor obtiene sentencia favorable que desestime la demanda.

Por regla general, durante el plazo de estas interrupciones no se cuenta el tiempo para la prescripción, aunque es aprovechable en las condiciones que ya describimos.

El efecto de la Interrupción es *inutilizar*, para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella.²⁰⁰

La interrupción de la prescripción trae como consecuencia perder todo el tiempo que se llevaba poseyendo, por lo que, después de que se presentó la interrupción, el término de la prescripción tiene que comenzar a contarse de nuevo desde la hora cero.

La prescripción debe interrumpirse ante un juez competente, es nulo lo actuado por el juez que fuere declarado incompetente según lo estipulado por el artículo 1151 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal.

X. SUSPENSIÓN DE LA USUCAPIÓN

La suspensión de la usucapión es la protección que la ley ofrece a todas aquéllas personas que se encuentran imposibilitadas para acudir a un tribunal para interrumpir el plazo de la usucapión dejando de tomar en cuenta el tiempo transcurrido mientras existe tal impedimento.

Se dice que la prescripción se suspende, cuando la ley impide que corra a favor de alguien. La suspensión de la prescripción es una medida de equidad, creada a favor de ciertas personas que no están en posibilidad de interrumpir la prescripción que se realiza en su perjuicio. La ley las protege al establecer, con

²⁰⁰ Ver artículo 1175 del Código Civil para el Distrito Federal.

derogación de los principios, que todo el tiempo que se hallen en ese estado no se cuenta.²⁰¹

La ley impide que opere la usucapión en beneficio de un poseedor, puesto que el propietario no puede ocurrir ante la autoridad competente en defensa de sus derechos, pues se encuentra en una situación especial que se lo impide.²⁰²

La suspensión de la prescripción es un beneficio que la ley establece a favor de personas que se encuentren en determinada situación, consistente en impedir que la prescripción nazca o corra en contra de ellas.²⁰³

Suspensión de la prescripción consiste en que la ley, para proteger a determinadas personas, impide que empiece a correr o que siga corriendo el plazo legal para que se opere la prescripción.²⁰⁴

La ley impide que la prescripción nazca o corra en contra de alguien, como una medida de equidad, por ejemplo, en contra de quienes no pueden defenderse.²⁰⁵

Al respecto de la suspensión de la usucapión, el código determina contra quienes no puede comenzar ni correr el plazo legal:

Artículo 1167 del Código Civil para el Distrito Federal: la prescripción no puede comenzar ni correr:

1. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley.
2. Entre los consortes.
3. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela. La prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes. Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere interrumpido la prescripción.²⁰⁶
4. Entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común.
5. Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público.

²⁰¹ PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges. Op. Cit. Nota 60. p. 476.

²⁰² GALINDO GARFIAS, Ignacio. Op. Cit. Nota 101. p. 586.

²⁰³ GALLEGOS ALCANTARA, Eridani. Op. Cit. Nota 107. p. 179.

²⁰⁴ AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. Cit. Nota 111. p. 263.

²⁰⁵ DE IBARROLA, Antonio. Op. Cit. Nota 84. p. 516.

²⁰⁶ Ver artículo 1166 del Código Civil para el Distrito Federal.

6. Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal.

7. Artículo 21 del Código Civil para el Distrito Federal: de forma especialísima señala que la ignorancia de las leyes no excusa su incumplimiento; pero los jueces, teniendo en cuenta el notorio atraso intelectual de algunos individuos, su apartamiento de las vías de comunicación o su miserable situación económica, podrán, si está de acuerdo el Ministerio Público, eximirlos de las sanciones en que hubieren incurrido por la falta de cumplimiento de la ley que ignoraban, o de ser posible, concederles un plazo para que la cumplan, siempre que no se trate de leyes que afecten directamente al interés público.

El efecto de la suspensión de la prescripción es dejar pendiente la cuenta del tiempo; pero el tiempo corrido con anterioridad a la suspensión no se pierde, solamente habrá que completarlo cuando ya no exista causa de suspensión. La suspensión únicamente paraliza la prescripción y bastará seguir contando el tiempo.²⁰⁷

El tiempo de la suspensión no se cuenta, debe omitirse, como si nunca hubiese pasado, sólo se cuenta el tiempo anterior a la suspensión que es útil, y se agregará el tiempo que transcurre cuando cese la causa de la suspensión.

No invalida el tiempo ya transcurrido sino que todo el tiempo que dure la suspensión no cuenta en el tiempo de la prescripción, pero una vez que se reanude, el tiempo anterior se une válidamente al posterior.

XI. RENUNCIA A LA USUCAPIÓN

La renuncia a la usucapión significa necesariamente, dejar voluntariamente de ejercitar un derecho que nos pudiese corresponder o en reconocer el derecho de otra persona, solo puede renunciarse a la usucapión ganada, la prescripción en curso o futura son irrenunciables por la encomienda de dar certidumbre jurídica a los predios que no la tienen.

Pueden renunciar las personas con capacidad de goce y de ejercicio, los menores e incapacitados lo harán a través de sus legítimos representantes.

²⁰⁷ FERNANDEZ AGUIRRE, Arturo. Op. Cit. Nota 70. p. 327.

La renuncia puede ser expresa en forma escrita o verbal y tácita cuando abandonan la posesión.

Renuncia significa dimisión o dejación voluntaria de una cosa que se posee, o del derecho a ella. La renuncia es el acto jurídico unilateral de dimisión o dejación voluntaria de un derecho de índole patrimonial. Como la renuncia tiene la naturaleza jurídica de un acto unilateral, no precisa de la aceptación de otra persona para funcionar u operar. La renuncia pueden realizarla aquéllas personas que conforme a la ley cuentan con plena capacidad de goce y de ejercicio para verificar una renuncia, cuya manifestación no precisa de forma alguna.²⁰⁸

Para renunciar se necesita contar con la capacidad para enajenar, pues aunque la renuncia a la usucapión no implica una enajenación, tiene los mismos efectos prácticos que ella.²⁰⁹

Si se trata de renuncia, se está sin lugar a dudas en presencia de un acto de dominio o disposición, por lo que solamente pueden realizarlo aquellas personas que conforme a la ley son completamente capaces de goce y de ejercicio.²¹⁰

Como la renuncia es unilateral, vale independientemente de la aceptación de la otra parte.²¹¹

Artículo 6 del Código Civil vigente: sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente a interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero”, lo que significa que cualquiera puede renunciar su derecho, tal como lo establece el artículo 2209, excepto en aquéllos casos en que la ley lo prohíbe.

La renuncia de la prescripción puede ser expresa, cuando existe el reconocimiento escrito o verbal del mejor derecho del propietario u otra persona o

²⁰⁸ GALINDO GARFIAS, Ignacio. Op. Cit. Nota 101. p. 595.

²⁰⁹ GALLEGOS ALCANTARA, Eridani. Op. Cit. Nota 107. p. 182.

²¹⁰ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Op. Cit. Nota 52. p. 595.

²¹¹ FERNANDEZ AGUIRRE, Arturo. Op. Cit. Nota 70. p. 311.

tácita, la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido por la prescripción.²¹²

Beatriz Arean de Díaz de Vivar señala que la renuncia se manifiesta a través del reconocimiento del derecho del propietario. La naturaleza jurídica de la renuncia sólo constituye el reconocimiento del derecho de otro, pues el que renuncia ni siquiera ha adquirido jurídicamente y una vez que se renuncia a la prescripción, puede comenzar a correr una nueva, incluso en condiciones diversas a la anterior.²¹³

1. *En curso*

Cuando la usucapión se encuentra en curso, es decir, que no ha sido consumada, no podrá renunciarse a ella debido a que es una institución que interesa a toda la sociedad al dar certidumbre a la propiedad.

Si se renuncia antes de completar el tiempo para prescribir, la figura jurídica de la usucapión perdería su razón de existir.

2. *Ganada*

La ley permite que se pueda renunciar a la usucapión ganada, por virtud de un acto de voluntad, sin más requisito que el especificado en el artículo 1141 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual señala que las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada, aunado a ello, la renuncia se considera un acto unilateral, razón por la cual no es necesario que el antiguo propietario acepte dicha renuncia, basta con que el poseedor renuncie al derecho de propiedad adquirido por propia voluntad, lo que significa que impide que entre en su patrimonio un bien inmueble.

²¹² Ver artículo 1142 del Código Civil.

²¹³ AREAN DE DIAZ DE VIVAR, Beatriz. Op. Cit. Nota 45. p. 58.

Cuando se renuncia a la prescripción ganada, aclara Planiol, el renunciante rehúsa hacer entrar un bien en su patrimonio, pero no lo enajena.²¹⁴

La prescripción consumada sí se puede renunciar, puede hacerse mediante un acto unilateral, no necesita ser aceptada; puede ser expresa o tácita y no requiere forma determinada, por medio de ella se desaprovecha la posibilidad de adquirir.²¹⁵

Quien renuncia a una prescripción cumplida, deja de adquirir, pero no enajena, esa renuncia impide que el bien entre en su patrimonio, pero no lo hace salir.²¹⁶

Interpretando la naturaleza de la usucapión a, *contrario sensu*, el efecto de la renuncia a la usucapión ganada es que se considera también en forma retroactiva, que el poseedor nunca ha sido propietario, por lo cual, desde el momento en que comenzó a poseer hasta que se consumó el tiempo para usucapir, todo transcurre como si hubiera seguido siendo dueño el antiguo propietario, como si el poseedor con derecho a usucapir nunca hubiese existido.

En ocasiones, existen terceras personas con interés en que la prescripción subsista y sea consumada, en tal caso, pueden hacerla valer interponiendo la demanda respectiva, independientemente de que el poseedor con el derecho adquirido haya renunciado a él, tales como, los acreedores y los que tuvieran legítimo interés en que la prescripción subsista.²¹⁷

Lo harán de propio derecho y siempre lleva implícita una deuda por parte del usucapiente para con ellos, esa es su naturaleza.

²¹⁴ DE IBARROLA, Antonio. Op. Cit. Nota 72. p. 519.

²¹⁵ AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. Cit. Nota 100. p. 264.

²¹⁶ AREAN DE DIAZ DE VIVAR, Beatriz. Op. Cit. Nota 49. p. 53.

²¹⁷ Ver artículo 1143.

3. Futura

La usucapión futura es irrenunciable, pues la ley considera que no se puede renunciar al derecho de prescribir para lo sucesivo²¹⁸ por ser algo intangible, además, si fuera renunciable se perdería la naturaleza de la usucapión.

XII. EFECTOS DE LA USUCAPION

La usucapión produce diversos efectos, tanto para el poseedor como contra terceros, tales como:

- 1) La adquisición de la propiedad: una vez consumado el tiempo fijado por la ley, el poseedor se ha convertido en propietario y tiene derecho a que se le extienda el correspondiente título de propiedad haciendo valer la acción de prescripción positiva para obtener mediante sentencia definitiva el reconocimiento de propiedad del inmueble poseído en forma pública, pacífica, continua y de buena o mala fe.
- 2) Obtención del título de propiedad: si una persona hubiera poseído bienes inmuebles para adquirirlos por prescripción, debe promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado a su favor y que ha adquirido, por ende, la propiedad.²¹⁹ La sentencia ejecutoriada que declare procedente la acción de prescripción cancelará la inscripción anterior e inscribirá la nueva en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y servirá de título de propiedad al poseedor. La única diferencia existente entre el título obtenido por sentencia, es la autoridad que lo emite y, es el juez de lo civil, toda vez que generalmente lo expide el Notario Público.

²¹⁸ Ver artículos 1141 y 1142 del Código Civil para el Distrito Federal.

²¹⁹ Ver artículos 1156, 1157 y 3047 del Código Civil para el Distrito Federal.

- 3) La retroactividad de la propiedad: el reconocimiento se hará en forma retroactiva, es decir, desde el momento en que se comenzó a poseer.
- 4) Se produce a petición del poseedor: el poseedor sólo podrá beneficiarse de la usucapión si la invoca expresamente, pues el juez no puede suplirla de oficio.
- 5) Produce efectos contra terceros: es oponible a todo el mundo y la propiedad se adquiere con los derechos y gravámenes existentes al momento de comenzar a poseer, razón por la cual es imposible que se puedan hacer valer acciones para invalidarla.

Consumada la prescripción adquisitiva o positiva, puede ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal para ser pública la consumación y adquisición de la propiedad (usucapión), a favor del que se ha encontrado en posesión pacífica, continua, pública y de buena fe, de la cosa (inmueble) de que se trata.²²⁰

Cuando transcurre el término fijado por la ley, el poseedor adquiere la propiedad y tiene derecho a que se le extienda el título correspondiente o, en su caso, el poseedor adquiere el derecho real de que se trate, por ende, la usucapión es un modo de adquirir la propiedad, aunque en realidad sólo confirma un derecho de propiedad preexistente, pero al no poder establecerse ese derecho, aquélla debe ser considerada como si llevara a adquirirlo.²²¹

El principal efecto de la prescripción es que convierte al poseedor en propietario del bien y nuestro derecho le confiere una acción declarativa. La propiedad adquirida por el poseedor no podrá verse afectada por las acciones de nulidad, de rescisión o de resolución que se ejerzan en contra del anterior propietario; pero la propiedad queda agravada con los derechos reales y cargas que tenía al momento de empezar la prescripción, puesto que son oponibles a todos, como sujeto pasivo. La adquisición por prescripción tiene efectos retroactivos, hasta el momento de empezar la posesión, y tiene las siguientes consecuencias: a) Los frutos percibidos por el poseedor durante la posesión, le

²²⁰ GALINDO GARFIAS, Ignacio. Op Cit. Nota 82. p. 53.

²²¹ GALLEGOS ALCANTARA, Eridani. Op. Cit. Nota 107. p. 180.

pertenece en propiedad, aun cuando haya sido de mala fe, y b) Los derechos reales y gravámenes impuestos por el poseedor durante la posesión, se confirman y tienen los mismos efectos que si hubieran sido creados por el verdadero propietario. Por el contrario, los constituidos por el verdadero propietario, una vez empezada la posesión por el adquirente, le son inoponibles al adquirente.²²²

La propiedad que adquiere el poseedor es retroactiva, en virtud de que se reputa propietario desde el momento en que comenzó a poseer y es necesario hacer valer el derecho a adquirir la propiedad.²²³

XIII. LA USUCAPIÓN Y EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se somete a las siguientes reglas²²⁴:

- 1) La inscripción de los títulos pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir.
- 2) Para inscribir cualquier título deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgó aquél o de la cosa que vaya a ser perjudicada por la inscripción.
- 3) En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán 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.
- 4) Se anotarán previamente en el citado registro las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles.

²²² AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. Cit. Nota 111. p. 265.

²²³ DE IBARROLA, Antonio. Op. Cit. Nota 84. p. 518.

²²⁴ Consultar artículos 3018, 3019, 3042, 3043 y 3060 del Código Civil para el Distrito Federal.

Desde el año mil novecientos ochenta, el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal únicamente realiza inscripciones referentes a sentencias que declaran procedente la usucapión y ha dejado de inscribir posesiones en forma directa.

Para realizar el trámite de inscripción de sentencia que considera procedente la prescripción positiva debes acudir a las oficinas del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal que se encuentra ubicado en Manuel Villalongín, número 15, colonia Cuauhtemoc, código postal 06500, México, Distrito Federal, número Teléfono: 51 40 17 00, Fax 55 46 12 58 y cumplir con los siguientes requisitos²²⁵ exigidos por la citada institución:

- 1) Oficio original del juez de lo civil que emitió la sentencia de usucapión con el cual ordena al pre citado registro realizar la cancelación de inscripción e inscribir la sentencia dictada para que le sirva de título de propiedad al nuevo dueño.
- 2) Copia certificada de la sentencia a inscribir por duplicado, incluyendo el auto en que cause ejecutoria.
- 3) Cuando no aparezca en la sentencia la descripción, superficie, medidas y linderos del predio descrito, deberán anexarse copias certificadas del escrito o resolución que los contenga.
- 4) Comprobante de pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, que se tramita en la tesorería del Distrito Federal.
- 5) Comprobante del pago del impuesto sobre la renta, que se tramita en el SAT (Servicio de Administración Tributaria).

²²⁵ Información útil a tu alcance sobre bienes y servicios. Catálogo único de trámites servicios. Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Cancelaciones.

www.tramitesyservicios.df.gob.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=513:cancelaciones&catid=117:registro-publico-de-la-propiedad-y-de-comercio&Itemid=497. 12/08/2011.

- 6) Certificado de zonificación expedido por SEDUVI (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda).
- 7) Avalúo actualizado del inmueble a inscribir, expedido por perito autorizado por la Tesorería del Distrito Federal.
- 8) En el caso de que el inmueble objeto de la sentencia de prescripción positiva sea una fracción del predio registrado con una superficie mayor, se incluirá el permiso de subdivisión expedido en la delegación en que se ubica el inmueble prescrito.
- 9) Certificado de libertad de gravamen cuyo trámite se realiza en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.
- 10) Pago de derechos por inscripción en caso de subdivisión y fusión.

Una vez cumplidos los requisitos, el trámite se realiza de la siguiente manera:

- 1) Solicitar en el módulo de atención al público los formatos para realizar la Cancelación de Inscripción del anterior propietario, por ende, la inscripción de la sentencia que servirá de título de propiedad al nuevo dueño.
- 2) Llenar la solicitud de entrada y trámite del año respectivo para la Cancelación de Inscripción y realizar el pago de derechos²²⁶ que al año dos mil once, asciende a la cantidad de \$1,000.00 (MIL PESOS 00/100 M. N.) a \$10,019.00 (DIEZ MIL DIECINUEVE PESOS 00/100 M. N.), dependiendo del valor del inmueble a inscribir, según aparece en los formatos expedidos por el mencionado Registro.

La solicitud de entrada y trámite deberá contener los siguientes datos:

- a) Nombre y domicilio del solicitante;
- b) Ubicación del inmueble;
- c) Naturaleza del acto jurídico a registrar: inscripción de sentencia de prescripción positiva;

²²⁶ Ver artículos 112, 113, 115 fracción VIII, 116, 117, 118 y 196 del Código Fiscal del Distrito Federal.

- d) Los datos del registro del inmueble: número de folio real o número del asiento, foja, tomo, volumen y sección correspondiente.
- 3) Presentar el formato de declaración de los generales del promovente.
 - 4) Para el caso de que el promovente sea extranjero, deberá anexar el permiso expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.
 - 5) Comprobante del aviso en el que relacionen las declaraciones y pagos de contribuciones de los últimos cinco años, respecto del inmueble que se suscribe.
 - 6) Copia de la credencial de elector del solicitante.
 - 7) Ingresar por la ventanilla de inmuebles número 12 en el área de ventanilla única, en original, dos copias y un fólder: la solicitud de entrada y trámite con todos los documentos anexos.
 - 8) El tiempo de respuesta es variable y se obtienen informes sobre el proceso de inscripción previa cita en el área de embargos que se encuentra ubicada en el cuarto piso del registro en comento dando como referencia el número de folio que se encuentra en el sello de recibido ubicado en la parte superior derecha de la solicitud de entrada y trámite.
 - 9) El trámite termina cuando el registro entrega al solicitante el comprobante que hace constar la cancelación de la propiedad del antiguo propietario y la inscripción a favor del nuevo.

Para el caso de los bienes que no aparecen inscritos en el mencionado registro a favor de determinada persona y que tampoco aparecen registrados ante alguna autoridad administrativa, el código civil contempla otra figura denominada Inmatriculación²²⁷, que es diversa a la usucapión, en la actualidad se hace valer poco debido a que es difícil que en el Distrito Federal haya inmuebles sin ser reconocidos por las autoridades, está regido por el artículo 122 fracción tercera del código de procedimientos civiles, debe justificarse con el certificado del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal que esos bienes inmuebles no están registrados a favor de determinada persona, debe hacerse valer vía acción por

²²⁷ Ver artículos 3046 a 3058 del Código Civil y 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal.

haber poseído legalmente y una vez adquirida resolución favorable se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, previo pago de derechos.

XIV. BREVE RESEÑA DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE USUCAPIÓN

El procedimiento judicial de usucapión estará regulado por el título sexto del juicio ordinario, el cual comprende los artículos 255 a 429 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal y demás relativos aplicables, en éste capítulo, trataremos de expresar paso a paso cómo debe desarrollarse el juicio de usucapión y los problemas a los que nos enfrentaremos al instaurarlo.

1. Presentación de la demanda: en la demanda deberán expresarse todas y cada una de las condiciones establecidas en el artículo 255 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, el cual refiere:

- I. El tribunal ante el que se promueve: en éste caso el tribunal competente para conocer de los juicios de usucapión lo será el juez de lo civil en turno en el Distrito Federal, en razón de las reglas de la competencia establecidas en el código de procedimientos civiles vigente.
- II. Nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones; En éste caso deberá señalarse correctamente el nombre de quien pretende adquirir por usucapión, así como el domicilio que será el del inmueble que pretende usucapir.
- III. Nombre del demandado y su domicilio: como señala el artículo 1156 del código civil el demandado será quien aparezca como propietario en el documento expedido por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, ya sea folio real o certificado de propiedad. Existen casos en que desconocemos el nombre y domicilio del demandado, en tal caso, debemos manifestar en primer lugar que el domicilio que se presume es del demandado, generalmente, del documento expedido por el multi citado registro se desprende que es el mismo domicilio del inmueble que se pretende adquirir, lo cual nos da la pauta para solicitar al juzgado que conozca del caso en concreto, mande solicitar, a su vez, informes

- IV. a efecto de proporcionar domicilio alguno del demandado que se encuentre registrado en sus instituciones, ya sea a la Secretaría de Transporte y Vialidad en el Distrito Federal (SETRAVI) quien informa directamente al juzgado en razón del convenio que tiene celebrado con el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal o, en su defecto, gire atentos oficios al Director del Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral, Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores al Servicio del Estado e Instituto Mexicano del Seguro Social, quienes responderán en la misma forma. Para el caso de no encontrar domicilio alguno, las notificaciones deberán realizarse a través de edictos en el periódico que designe el juzgado y el boletín judicial.²²⁸
- V. El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios: es decir, las prestaciones que en el caso de la usucapión serán las siguientes:
- a) La declaración judicial, mediante sentencia definitiva de que, se ha consumado a mi favor la prescripción positiva o usucapión y, en consecuencia, se me declare legítimo propietario del inmueble ubicado en (señalar domicilio del inmueble a usucapir).
 - b) La cancelación de la Inscripción existente en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en virtud de que dicho inmueble se encuentra a nombre del demandado y la inscripción de la sentencia en que se declare propietario al poseedor que adquirió por usucapión.
- VI. Los hechos en que el actor funde su petición, debiendo numerarlos y narrarlos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión: en éste caso nos enfrentaremos a dos situaciones:
- a) Usucapión de buena fe: debe señalarse en primer lugar, la fecha en que comenzó la posesión para realizar el cómputo del tiempo para la prescripción y el justo título que dió origen a la posesión, osea, debe

²²⁸ Revisar Capítulo V de las Notificaciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

narrarse como es que la posesión se realiza en concepto de propietario, cómo es que es del conocimiento de todo mundo, describir como es que se ha poseído pacíficamente y desde cuando, así como, que se ha realizado en forma continua, que nunca nadie les ha reclamado la propiedad del inmueble, que nunca han sido denunciados por despojo o que jamás se les ha demandado la acción reivindicatoria de recuperar la posesión, en caso contrario, justificar que la demanda fue desestimada, que se desistieron de ella, que reconocieron su derecho a poseer, también es necesario describir si han realizado mejoras al inmueble.

- b) Usucapión de mala fe: debemos señalar la fecha en que se comenzó a poseer en concepto de propietario, a efecto de realizar el cómputo del tiempo para la prescripción, es requisito *sine qua non* describir la causa generadora de la posesión aunque no exista justo título, por lo que hace a los demás requisitos son los mismos que los descritos en el inciso que antecede.

En el escrito inicial de demanda se deben precisar los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos, los cuales deben mencionarse en los hechos descritos en el capítulo respectivo.

- VII. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables: En éste caso debemos señalar que promovemos en la vía ordinaria civil en ejercicio de la acción real de prescripción positiva o usucapión, fundamentando nuestra petición en los artículos relativos a la prescripción positiva, posesión, lo relativo al juicio ordinario civil, de igual forma, fundamentaremos nuestra demanda en el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- VIII. El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juez: en éste caso en concreto, la competencia se determina en razón de la

cuantía para ser competente el Juez de Paz o el Juez de lo Civil en turno en el Distrito Federal, existen jueces que, solicitan la exhibición del avalúo del inmueble para determinar la competencia.

IX. En términos del artículo 95 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, a toda demanda o contestación deberá acompañarse necesariamente:

- a) El poder que acredite la personalidad de quien comparece en nombre de otro o el documento que acredite el carácter con el que el litigante se presente en juicio;
- b) Los documentos en que el actor funde su acción y aquéllos en que el demandado funde sus excepciones, si no los tuvieran en su poder acreditarán haber solicitado su expedición con la copia simple sellada por el archivo o lugar en que se encuentren los originales. Si las partes no pudiesen presentar los documentos en que funden sus acciones o excepciones, declararán bajo protesta de decir verdad, la causa por la que no puedan presentarlos, en tal circunstancia, el juez ordenará al responsable la expedición de copias. También se admitirán las pruebas supervenientes.
- c) Se acompañarán todos los documentos que las partes tengan en su poder y que puedan servir como pruebas de su parte.
- d) Copias simples del escrito de demanda como de los documentos anexos.

X. La firma del actor, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando éstas circunstancias: resulta imprescindible escribir la leyenda: *protesto lo necesario*, escribir el nombre del actor y estampar la firma al calce de la demanda, ya que, aquélla demanda que no cumpla con dichos requisitos se tendrá por no interpuesta.

2. Auto de radicación: una vez presentada la demanda el juez de lo civil que conozca del asunto, dictará el auto de radicación por medio del cual admite la

demanda, le asigna un número de expediente y ordena dar trámite al procedimiento judicial. En ocasiones realiza prevenciones, las cuales deberán ser desahogadas oportunamente para dar continuidad al trámite, en caso contrario, se tendrá por no interpuesta y devolverá los documentos al promovente.

3. Notificación de ley o emplazamiento: se realiza en el domicilio del demandado, si se desconoce se hace a través de edictos publicados en el periódico designado por el juzgado y por boletín judicial, y se correrá traslado, es decir, se hará del conocimiento del demandado, que existe una demanda en su contra y se le emplazará para que la conteste dentro de un plazo de quince días, según el artículo 256 del código de procedimientos civiles vigente. Para que la demanda surta sus efectos, debe realizarse el emplazamiento en forma legal, en caso contrario, es como si ésta nunca hubiese existido.

4. Contestación a la demanda: se hará en términos de lo descrito por el artículo 260 del código de procedimientos civiles vigente, puede oponer excepciones y defensas negando derecho alguno del poseedor para usucapir; allanarse, en éste caso, deberá ratificar el allanamiento ante el juez competente, de ser así, se simplificará el procedimiento y pasará a sentencia, la cual resultará obviamente favorable; ó seguir el juicio en rebeldía, en éste caso, deberá el actor justificar su acción, con el fin de complementar el derecho de su pretensión.

5. Audiencia previa y de conciliación: el juez determinará la fecha y hora para la Audiencia dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra por el término de tres días. El objetivo de ésta audiencia es que las partes se pongan de acuerdo y mediante convenio expreso diriman la controversia, de no ser así, se continuará con el procedimiento.

6. Etapa probatoria: si las partes no pudieron llegar a un acuerdo, el juez abrirá el juicio al periodo de ofrecimiento de pruebas, que es de diez días comunes contados a partir del día siguiente de aquél en que surta efectos la notificación a las partes del auto que manda abrir el juicio a prueba. En éste periodo las partes ofrecerán las pruebas que a su interés convengan.

Una vez, las pruebas ofrecidas y admitidas, se pasa al periodo de desahogo, en la cual se desahogan las documentales por su propia y especial naturaleza, las confesionales y testimoniales se desahogan citando personalmente al actor, demandado o los testigos, en la fecha y hora que se designe para tal efecto. Finalmente, se ordena dictar sentencia.

7. Se dicta sentencia, si la sentencia es favorable, se solicita se pase al periodo de ejecución de sentencia para realizar la cancelación e inscripción correspondientes sus efecto es que constituye el título de propiedad y debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal para surtir efectos frente a terceros.

8. Cuando la sentencia es desfavorable se tienen doce días para oponer el recurso de apelación a través de la responsable, de acuerdo a lo establecido por el artículo 692 del código de procedimientos civiles vigente , si la sentencia dictada por la sala civil que resuelva de tal recurso modifica la sentencia se pasa al periodo de ejecución, si la confirma, se promueve juicio de amparo directo, a través de la responsable en un término de quince días, en atención a lo establecido por el artículo 21 de la ley de amparo, el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito del Poder Judicial de la Federación que conozca del asunto puede modificar la sentencia y deberá ejecutarse, si la confirma se tiene un último recurso que es la revisión del amparo ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación el cual debe interponerse dentro de los diez días siguientes en que surta efectos la notificación de la resolución impugnada.

En el juicio ordinario civil se pueden interponer los siguientes recursos:

1) Revocación: los autos que no fueren apelables y los decretos pueden ser revocados por el juez que los dicta, o por el que lo substituya en el conocimiento del negocio, sea por el recurso de revocación o por la regularización del procedimiento que se decrete de oficio o a petición de parte, previa vista a la contraria por tres días, para subsanar toda omisión que exista o para el solo efecto de apegarse al procedimiento. En los juicios en que la sentencia definitiva es apelable, procede contra determinaciones de trámite; en los casos en que la sentencia no sea apelable, la revocación procede contra todo tipo de resoluciones con excepción de la definitiva. Debe interponerse por escrito dentro de los tres

días siguientes a la notificación, pudiéndose resolver de plano por el juez o dar vista a la contraria por un término igual y se presenta ante el juez que lo dictó (*juez a quo*).²²⁹

2) Reposición: de los decretos y autos del Tribunal Superior, aun de aquéllos que dictados en primera instancia serían apelables puede pedirse reposición, que debe interponerse por escrito dentro de los tres días siguientes a la notificación, dándose vista a la contraria por un término de tres días, se promueve ante el juez responsable.²³⁰

3) Apelación: tiene por objeto que el tribunal confirme, revoque o modifique la resolución del juez procede en el efecto devolutivo (puede ser de tramitación inmediata o preventiva) o en ambos efectos (siempre serán de tramitación inmediata), debe interponerse por escrito ante el juez que pronunció la resolución impugnada. Las apelaciones de tramitación inmediata, ya sea en ambos efectos o en el efecto devolutivo, deben interponerse ante el juez que pronunció la resolución impugnada expresando los agravios que considere le cause. Las apelaciones que se interpongan contra auto o interlocutoria de tramitación inmediata, deberán hacerse valer dentro del término de ocho días y las que se interpongan contra sentencia definitiva, dentro del plazo de doce días. La parte que venció puede adherirse a la apelación interpuesta dentro de los tres días siguientes a la admisión del recurso, se presenta ante el juez responsable quien lo enviará a la sala de lo civil en turno para que conozca de la apelación intentada.²³¹

4) Queja: procede cuando el juez se niega a admitir una demanda o desconoce de oficio la personalidad de un litigante antes del emplazamiento; con respecto a las interlocutorias dictadas para la ejecución de sentencias y contra la denegación de apelación. El recurso de queja se interpondrá ante el juez responsable dentro de

²²⁹ Ver artículos 683 a 685 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

²³⁰ Ver artículo 686 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

²³¹ A mayor abundamiento, consultar artículos 688 a 715 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

los tres días siguientes al acto reclamado, expresando los motivos de inconformidad, quien lo enviará a la sala civil en turno.²³²

5) Recuso de responsabilidad civil: la responsabilidad civil en que puedan incurrir jueces y magistrados cuando en el desempeño de sus funciones infrinjan las leyes por negligencia o ignorancia inexcusables. Podrá exigirse a instancia de parte perjudicada o de sus causahabientes, en juicio ordinario mediante la presentación de una demanda y ante el inmediato superior del que hubiere incurrido en ella. Se promueve la demanda de responsabilidad civil hasta que queda determinado por sentencia o auto firme el pleito o causa en que se suponga causado el agravio. Debe entablarse dentro del año siguiente del día en que se hubiere dictado la sentencia o auto firme que puso término al pleito.²³³

²³² Ver artículos 723 a 727 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

²³³ Consultar artículos 728 a 737 y el Título Sexto del Juicio Ordinario del Código de Procedimientos.

CAPITULO TERCERO

CRITERIOS JURISDICCIONALES APLICABLES A LA USUCAPION

Es menester considerar el hecho de que, en el sistema jurídico contemporáneo, nos atrevemos a decir que en todas las materias, existen criterios diversos para resolver un problema similar, como sucede en el caso de la prescripción positiva cuyo objetivo principal es adquirir la propiedad, pero al momento de dictar sentencia todo se complica, en virtud de que el resultado de la resolución depende de la interpretación del juez que conozca del asunto, de su estado de ánimo y de los criterios que acostumbre emplear para decretarla procedente.

Resulta de vital importancia destacar que al año dos mil once, existen ochenta y tres juzgados civiles dentro del territorio del Distrito Federal y que resultan competentes para conocer sobre éste tipo de controversias, con lo cual podemos vislumbrar que la tarea de acreditar la acción de usucapión encontrará un sin fin de obstáculos si tomamos en cuenta que es una figura jurídica mal vista por los juzgadores mexicanos en razón de pensar que aquéllos que ejercitan ésta acción pretenden robarse el bien inmueble objeto de su pretensión.

Por lo descrito en los párrafos que anteceden, se considera indispensable hacer evidentes los criterios aplicados, en forma indistinta, por los honorables juzgados existentes dentro del territorio del Distrito Federal y, una vez tomados en cuenta, describiremos todos y cada uno de los requisitos que se deben cumplir para que la acción real de prescripción positiva sea procedente, cualquiera que sea el juzgado que conozca del juicio, así como, las circunstancias que la originan.

De tal forma que, el propósito de éste capítulo es evidenciar la problemática a la que nos vamos a enfrentar al momento de litigar un juicio de usucapión dentro del Distrito Federal, en consecuencia, ofrecer una solución a todos los problemas expuestos y obtener una sentencia que declare propietario al poseedor que ha

realizado una conducta digna para obtener la propiedad. No es un trabajo sencillo pero resultará eficaz.²³⁴

I. DIFERENTES CRITERIOS JURISDICCIONALES APLICABLES A LA USUCAPION

Este capítulo es de vital importancia porque describiremos los criterios que los jueces de lo civil aplican en forma diversa en la resolución de controversias relativas a prescripción positiva, con el objeto de comprender el alcance de cada uno de ellos y aprovecharlos al máximo a la hora de probar la acción en el juicio respectivo.

En ese sentido, demostraremos que para algunos jueces civiles la prueba testimonial es la única que puede demostrar las cualidades de la posesión exigidas para adjudicarse la propiedad al aseverar que la posesión solo puede percibirse a través de los sentidos, lo que convierte al testimonio en la prueba idónea para alcanzar nuestro objetivo; para otros es posible que el actor o reconvenccionista acredite la causa generadora de buena fe con la prueba testimonial, confesional o documental ya sea pública o privada, por lo que hace a la mala fe, resulta muy complicado acreditarla, la mayoría de los juicios de prescripción positiva instaurados plantean la posesión de buena fe.

Un criterio aplicado casi en todos los juzgados es la exigencia de exhibir el certificado de antecedentes registrales que demuestre fehacientemente el dueño cierto contra quien debe dirigirse la demanda respectiva, de no ser así, se declara improcedente la acción independientemente de que las cualidades de la posesión

²³⁴ Las sentencias descritas en la presente investigación pueden ser expuestas en términos de lo descrito por la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal.

se hayan demostrado en forma indubitable, es irrelevante exhibir copia certificada de las escrituras del inmueble a usucapir, pues solo el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es valorado prueba plena.

Algunos jueces pasan por alto el hecho de que la rebeldía da la presunción de certeza con respecto a lo manifestado en los hechos de la demanda, motivo por el cual resulta ineludible acreditar la acción de usucapión independientemente de que el demandado conteste o no la demanda instaurada en su contra, pues la rebeldía por si no resulta suficiente para obsequiar una sentencia favorable en la que se reconozca la propiedad a una persona y mucho menos ordenar la anotación del nuevo dueño en el indicado registro.

1. Testimonial

Considerar que la prueba testimonial resulta idónea para acreditar todos y cada uno de los requisitos exigidos por la ley para que la acción de usucapión sea procedente, es el criterio más aplicado por los jueces del Distrito Federal, incluso, para los jueces de los Estados de la República Mexicana.

Los jueces han considerado que la posesión de los inmuebles debe ser susceptible de apreciarse por los sentidos y ostentarse sin dejar lugar a dudas, es decir, los testigos deben manifestar desde cuándo se percataron de la posesión del actor, en qué carácter posee, la forma en que poseé, qué conductas ha realizado para beneficiar al inmueble y la razón fundada de su dicho.

Para ellos, únicamente las personas pueden darse cuenta de la posesión y si ésta se ejerce en calidad de dueño, por eso es que la consideran tan eficaz.

Bajo éste criterio, la acción intentada no prosperará si dejamos de ofrecer la prueba testimonial, independientemente de que exhibamos pruebas documentales o el juicio se haya seguido en rebeldía.

Sustentan lo señalado en los párrafos antecedentes, las siguientes tesis de jurisprudencia:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, PROCEDENCIA DE LA.

Para que proceda la prescripción es necesario que la posesión sea en concepto de propietario y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1151, 1154 y 1155,

en relación con el 826 del Código Civil, el concepto ya aludido debe manifestarse ostensiblemente, de manera indiscutible y objetiva, susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador de la casa, el señor de la misma, el que manda en ella, como dueño en sentido económico, frente a todo el mundo; que ejerce un poder indiscutible, de orden económico, para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos, aun cuando carezca de títulos desde el punto de vista estrictamente jurídico. En consecuencia, tratándose del elemento fundamental en la posesión originaria, relativo al concepto de dueño, sí debe exigírsele al testigo que dé razón fundada de su dicho, explicando suficientemente qué actos ha tomado en cuenta, para afirmar ante el Juez que un determinado poseedor se ha conducido continuamente como dueño frente a todo el mundo y así relacionar la publicidad misma con el aludido concepto, ya que éste también debe ser público.²³⁵

USUCAPION. LA CONFESION FICTA DEL DEMANDADO SIN PRUEBA QUE LA CONTRADIGA, ES APTA PARA ESTIMAR PRESUNTIVAMENTE PROBADA LA POSESION ADUCIDA POR EL ACTOR.

Si bien es verdad que para demostrar la posesión de los inmuebles la prueba idónea para acreditarla es la testimonial, también lo es, que cuando el demandado no contesta el ocurso entablado en su contra, declarado confeso de los hechos básicos de la demanda, debe estimarse, que esa confesión ficta constituye sólo una presunción de los hechos manifestados por el actor en su libelo inicial, la cual admite prueba en contrario y de no existir, deben estimarse presuntivamente probados los hechos pretendidos.²³⁶

POSESION APTA PARA PRESCRIBIR. PRUEBA TESTIMONIAL.

No tienen valor las declaraciones de los testigos presentados por los actores del juicio de prescripción positiva si no manifiestan con qué carácter poseen los mismos actores.²³⁷

“PRESCRIPCION POSITIVA, PRUEBA TESTIMONIAL EN LOS JUICIOS DE.

Aunque de la prueba testimonial no se desprenda con claridad de extensión y linderos exactos de la parte de terreno disputada en un juicio sobre prescripción positiva, esto no basta para que válidamente se hubiera podido desvirtuar la fuerza probatoria de la información testimonial, si de la misma aparece que el actor poseía

²³⁵ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 270,107. Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Sexta Epoca, Tomo: Cuarta Parte, LXXXVI. p.34.

²³⁶ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro 201,558, Tesis: II.1o.C.T.73 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca, Tomo: IV, Septiembre de 1996. p. 763.

²³⁷ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 339,540, Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Quinta Epoca, Tomo: CXXVII. p.658.

el terreno en concepto de propietario y que se trata del mismo terreno o parte de él, que la demandada alega que poseía el actor, a título de inquilino, sin demostrarlo.²³⁸

PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

Aun cuando por declaración de testigos, se demuestre la permanencia pacífica y pública de una persona en una casa, tales testimonios son insuficientes para acreditar la prescripción, ya que para ello no basta vivir en la casa, sino que legalmente se requiere una posesión fundada en justo título, conforme a la fracción I del artículo 1079 del Código Civil; justo título que no puede estimarse comprobado, cuando el propio interesado confiesa que carece de título que ampare su propiedad sobre la finca, y la cual pretende obtener por prescripción positiva.²³⁹

USUCAPION. POSESION CON EXCESO.

Aun cuando los testigos, no mencionen en forma precisa, a partir de cuándo comenzó a poseer la tercero perjudicada el inmueble en conflicto, si de dichos atestos se desprende que ésta lo poseyó con exceso al mínimo de cinco años requerido por la ley, para usucapir, no es preciso el conocimiento de la fecha y posteriormente demostrar, específicamente, la hora en que comenzó a correr el término de la prescripción, para estimarlo concluido, pues un día, o incluso meses de diferencia, no harían nugatorio el derecho adquirido por el transcurso del tiempo.²⁴⁰

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

El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código Civil, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la

²³⁸ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 339,540, Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XCI. p. 1516.

²³⁹ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 347,195, Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Quinta Epoca, Tomo: XLV. p. 3103.

²⁴⁰ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 359,639, Tesis: II. 1o. 169 C, Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo: XIV, Septiembre de 1994. p. 467.

testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo.²⁴¹

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN CUANDO NO SE JUSTIFICA LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO. Conforme a lo establecido por el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser: en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; por otra parte, el artículo 826 del citado ordenamiento dispone que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. De lo anterior se sigue que para justificar la posesión en concepto de propietario, no basta con revelar el origen de ésta, afirmando que se posee a título de dueño, sino que además se tiene que acreditar la ejecución de actos o hechos susceptibles de ser apreciados por los sentidos que de manera indiscutible y objetiva demuestren que el poseedor es el dominador de la cosa.²⁴²

USUCAPION, PRUEBA TESTIMONIAL, VALOR PROBATORIO.

Es verdad que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en reiteradas ocasiones estimó de escasa eficacia probatoria, a la declaración de testigos que se limitan a responder "sí"; empero, cuando al dar razón de su dicho, el absolvente justifica el motivo de esa contestación, el sentido afirmativo y concreto de ella, no es factor determinante para negarle valor a las posiciones, pues en todo caso, sería indicio, el cual, administrado con los demás medios de convicción, pudiera llegar a evidenciar los extremos de la prescripción adquisitiva.²⁴³

Como podemos advertir, las tesis descritas afirman con vehemencia que la prueba testimonial resulta idónea para comprobar las cualidades de la posesión, siempre y cuando los testigos den razón fundada de su dicho, es decir, que describan claramente que actos han tomado en cuenta para afirmar que una persona es la dueña (publicidad) o tiene el poderío sobre una cosa (concepto de propietario), desde cuándo, (continua), si percibió algún acto violento (pacífica),

²⁴¹ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 210,701, Tesis: I.9o.C.52 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo: VIII, Julio de 1998. p. 383.

²⁴² SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN. IUS 2005. "JURISPRUDENCIA Y TESIS AISLADAS". Número de Registro: 195,927. p. 428.

²⁴³ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 208,939, Tesis: II.1o.C.T.213 C, Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo: XV-II, Febrero de 1995. p. 596.

argumentando que tal circunstancia sólo puede percibirse a través de los sentidos (vista, oído), incluso, nos dan la presunción del tiempo de posesión aun cuando no mencionen desde cuándo comenzó a poseer, si mencionan que lo hizo con exceso al mínimo de cinco años, de igual forma, no es necesario que describan con claridad la extensión y linderos exactos, basta con mencionar que se trata de una posesión en concepto de propietario y que se trata del mismo terreno.

El valor de prueba testimonial llega más allá al asegurar que sirve como indicio a pesar de que en la declaración un testigo sólo se limite a decir que sí y al dar razón de su dicho justifica el motivo de su contestación, es decir, narra conductas o actos que lo llevan a contestar afirmativamente.

Definitivamente, la prueba testimonial auxilia en demasía al actor para demostrar las cualidades de la posesión, empero, no debe ser considerada la única prueba para dictar la procedencia de la acción, debido a que consideramos que dicha prueba debe ser adminiculada con los demás medios de convicción exhibidos, toda vez que el testimonio puede ser aleccionado fácilmente y siempre existirá la intención de favorecer a su presentante.

Aunado a lo anterior, la confección ficta del demandado (en el caso de no contestar la demanda), es considerada un indicio aunque debiera bastar para acreditar la procedencia de la prescripción positiva, como no lo es, la testimonial servirá para robustecerla, ésta rebeldía debe interpretarse como la apreciación del demandado a través de los sentidos de que el actor ha dominado en concepto de propietario un bien del cual tiene la propiedad en sentido formal pero no de hecho.

Resulta de vital importancia, mostrar cómo los jueces dictan sentencia²⁴⁴, fundando y motivando sus determinaciones en la prueba testimonial, verbigracia:

²⁴⁴ SENTENCIA DICTADA POR EL H. JUEZ DECIMO OCTAVO DE LO CIVIL DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, de fecha tres de septiembre de dos mil diez. Expediente Número: 338/2010.

En suma de lo anterior, tenemos el desahogo de la prueba testimonial..., quienes fueron acordes y contestes en testimonios rendidos ante esta presencia judicial, al manifestar medularmente: que conocen a su presentante que se llama... y que la conocen desde hace diez años y desde toda la vida, respectivamente; que la contraparte de su presentante es...; y lo conocen desde hace aproximadamente diez años, y desde la fecha de celebración del contrato de compra venta (doce de febrero de dos mil), y que éste le vendió la casa en donde vive la demandada ubicada en ..., motivo por el cual, se insiste, con el desahogo de dicha probanza, en criterio de ésta juzgadora quedan debidamente acreditados los diversos requisitos de procedibilidad exigidos por el código civil vigente, para adquirir por prescripción dicho inmueble.

Sin que obste a lo anterior que los citados testigos no hayan precisado con exactitud el domicilio del bien materia de prescripción en cuanto al lote y/o manzana dado que del contenido integral de sus declaraciones se logran advertir datos de identificación del inmueble materia de la litis como son el nombre de la calle y el número y que éste se encuentra ubicado en (mencionan colonia y delegación), circunstancias las anteriores que permiten establecer, por no existir probanza contraria en autos, que el inmueble que se pretende adquirir por prescripción corresponde al mismo, el contrato privado de compra venta exhibido, y el que aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal a favor del enjuiciado.

Con el ejemplo descrito, podemos demostrar que la prueba testimonial es un requisito *sine qua non* para acreditar la procedencia de la acción en estudio, sin dejar de mencionar que debe ser ofrecida con otras pruebas que resulten contundentes.

2. Dueño cierto

El concepto dueño cierto, es el segundo criterio aplicado y se traduce en que, al momento de ejercitar la acción real de prescripción positiva, ésta debe dirigirse contra quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es decir, el titular del derecho, debe reclamar a la persona obligada por la ley para satisfacerlo y, en éste caso, es el reconocido como verdadero propietario, a ésta condición, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha denominado *legitimación pasiva*, por tanto, debe cumplirse a cabalidad tal exigencia, toda vez que resulta imprescindible para la procedencia de la acción.

Corresponde al actor, demostrar su calidad de titular del derecho adquirido, así como, la calidad del obligado a cumplir su petición. Demostrará su calidad de actor, acreditando las cualidades de su posesión a través de cualquier medio de

convicción permitido por la ley y que no sea contrario a la moral y las buenas costumbres; por otra parte, comprobará la calidad del demandado exhibiendo el certificado de antecedentes registrales expedido por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, del cual se desprenderá quien aparece como verdadero propietario al momento en que se inicia el procedimiento y la identificación del inmueble en litigio con el que está inscrito. Generalmente, el documento que se exhibe en el juzgado es el folio real, puede ser cualquier otro, como el certificado de propiedad expedido por el registro, por supuesto.

A pesar de que el actor tiene la carga de la prueba, el juzgador o tribunal de alzada que conozcan del asunto, deben analizar, de oficio, el cumplimiento de tal condición.

Ahora bien, existen casos en que, el interesado en regularizar un inmueble, sabe que una persona es la propietaria (quizá porque fue quien le transmitió el dominio por ser nuevo dueño), pero del certificado expedido por el mencionado registro se advierte que el dueño es una persona distinta, entonces, el interesado en la usucapión debe demandar a la persona que identifica como propietario y a la persona que aparece inscrita, no así a los anteriores propietarios. A ésta situación, la suprema corte le ha designado el nombre de *litisconsorcio pasivo necesario*, que se conforma por el titular de los derechos de dominio (nuevo dueño) y la persona que figura como titular del derecho registral.

Se debe demandar a las dos personas porque se trata de reconocer, finalmente, al propietario que tiene el dominio sobre el bien y sobre el cual recaen las obligaciones por tener el uso y goce, además, se trata de proteger las garantías de audiencia y seguridad jurídica consagradas en los artículos 14 y 16 de nuestra carta magna.

Existen jueces que sólo exigen demandar única y exclusivamente a la persona que aparece inscrita como propietaria.

Pueden haberse acreditado en su totalidad, los requisitos exigidos en el artículo 1151 del código civil, pero si no demandamos a la persona reconocida como propietaria por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se tendrá por no acreditada la acción intentada.

Se ha dictado jurisprudencia al respecto, la cual determina lo siguiente:

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. LA DEMANDA DEBE ENDEREZARSE CONTRA QUIEN APAREZCA COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD A LA FECHA DE INICIACION DEL JUICIO.

Si el propietario del bien que se pretende usucapir transmite el dominio a un tercero con fecha anterior a la presentación de la demanda de usucapión, pero la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad se realiza con posterioridad a cuando se entabló la contienda, es inconcuso que la indicada demanda no debe enderezarse en contra del nuevo adquirente, sino de quien a la fecha en que se inició el juicio aparecía todavía como propietario en el Registro, no obstante ser el anterior dueño, en virtud de que el legislador jalisciense así lo precisa en el artículo 1185 del Código Civil del Estado.²⁴⁵

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. IDENTIFICACION DEL BIEN.

Cuando se pretende adquirir la propiedad a través de la usucapión, deberá existir identidad entre el bien que se posee y el que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de la parte demandada puesto que la acción se endereza en contra de la persona que aparece como propietaria en el registro.²⁴⁶

PRESCRIPCION POSITIVA.

El artículo 3008 del Código Civil del Distrito Federal, que establece que " No podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente, o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho", es absolutamente inaplicable cuando la acción se propone obtener la declaración prevista en el artículo 1156 del código citado, ya que tal acción ha de dirigirse necesariamente contra la persona que aparezca como dueña de la cosa, en los libros del Registro Público de la Propiedad. Es de dicha persona, como propietario del inmueble, de quien el poseedor la adquiere

²⁴⁵ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 221,260, Tesis: III.3o.C. J/5, Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo: VIII, Noviembre de 1991. p.129.

²⁴⁶ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 228,851. Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo: III, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1989. p. 558.

mediante la usucapión, y la inscripción respectiva solo constituye un antecedente de propiedad.²⁴⁷

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO.

Si el interesado en la usucapión sabe quién es el propietario del bien inmueble objeto de su pretensión pero en el Registro Público de la Propiedad aparece como titular una persona distinta, no es válido considerar, sobre la base exclusiva de una aplicación gramatical del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, que el juicio de prescripción adquisitiva deba dirigirse únicamente contra la persona cuyo nombre aparezca inscrito en el Registro Público, sino que conforme a una interpretación lógica y jurídica del mencionado precepto, en la hipótesis mencionada, la demanda debe enderezarse también contra el verdadero propietario del bien inmueble, con lo cual surge un litisconsorcio pasivo necesario, integrado por éste, como auténtico titular de los derechos de dominio, y la persona anotada en el Registro Público de la Propiedad, por figurar como titular de un derecho registral. La legitimación del primero obedece al fundamento de la usucapión, el cual, desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre de derechos (los generados por la posesión apta para usucapir que tiene el actor y los de propiedad que le asisten al titular del dominio), en tanto que centrada la atención en el sujeto pasivo, la prescripción adquisitiva descansa en la inercia del auténtico propietario del bien, quien lo abandonó en manos de otro poseedor, inercia que da lugar a la usucapión, que constituirá la sanción impuesta al propietario negligente. Vistas así las cosas, es claro que el fundamento de la usucapión no tendría operancia, si la prescripción adquisitiva se demandara de alguien que no fuera el verdadero propietario, porque el estado de incertidumbre aludido no cesaría, al no haber sido tomados en cuenta los derechos del auténtico dominador de la cosa; además, no tendría sentido atribuir el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su dominador; tampoco sería lógico sancionar a quien no puede imputársele la calidad de "propietario negligente". Por estas razones, si está determinado quién es el propietario del bien inmueble que se pretende usucapir, tal titular del dominio está también legitimado pasivamente en la causa, aun cuando no aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad, porque sólo su actitud de abandono y negligencia podrían constituir la causa para el acogimiento de la acción de prescripción y, por otra parte, la estimación de la demanda, en su caso, implicaría la privación de los derechos de dominio del original propietario, privación que se llevaría a cabo sin que hubiera sido llamado a juicio, con una manifiesta infracción a la garantía de audiencia, prevista en el artículo 14 constitucional.²⁴⁸

²⁴⁷ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 807,711. Tesis, aislada, Semanario Judicial de la Federación, Quinta Epoca, Tomo: LXXXV, p.2144.

²⁴⁸ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 203,528. Tesis: I.4o.C. J/3, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca, Tomo: III, Enero de 1996, p. 178.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE.

El contenido del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, es claro al señalar los requisitos que se deben reunir para ejercitar la acción de prescripción adquisitiva, entre otros, que la acción se intente en contra de quien aparece como propietario del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. En tales condiciones, sólo a éste debe demandarse en el juicio relativo, pues no se está en la hipótesis de demandar también a quien o quienes figuren como anteriores propietarios. Por ende, no puede existir litisconsorcio pasivo con respecto de aquellos que resultan ser causantes del último propietario del inmueble a cuyo nombre aparece inscrito en dicho Registro Público.²⁴⁹

En el juicio de usucapación debe existir identidad entre el bien que se pretende adquirir y el que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal a nombre del demandado al momento de iniciación del juicio, lo cual legitima la naturaleza de la prescripción al dar certidumbre jurídica.

El actor debe dirigir su demanda contra quien aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal como titular del derecho registral y contra el verdadero propietario si otra persona se ostenta como el auténtico titular de los derechos de dominio, si no demandamos a la persona que está inscrita violaríamos la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 de nuestra ley suprema, al privarlo de los derechos reales sin haber sido llamado y oído en juicio, por otro lado, será imposible sancionar a quien no puede reclamársele la propiedad, no se llama a juicio a quienes aparecen inscritos como anteriores propietarios porque solo forman parte de la historia del inmueble.

La causa de la prescripción es la actitud de abandono y negligencia, por ello, es correcto demandar a quien aparece inscrito como propietario y exhibir el certificado de antecedentes registrales es necesario e indispensable para legitimar la acción intentada y pueda surtir efectos contra terceros sin óbice alguno.

A continuación veremos dos ejemplos de cómo es aplicado el criterio en comento al momento de dictar sentencia:

²⁴⁹ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 192,533. Tesis: I.7o.C.28 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca, Tomo: XI, Enero de 2000, p. 1033.

SENTENCIA UNO:

CONSIDERANDO

(...)

De lo antes apuntado se advierte que es acertada la determinación de la Juez de los autos, al concluir que en el asunto de estudio, no se había acreditado por parte del accionante, quien detenta la propiedad del inmueble materia de la litis, por no haberse exhibido en el escrito de demanda, la documental idónea para acreditarlo, es decir, el correspondiente certificado del Registro Público de la Propiedad en el que constará dicha situación, sin que esa exigencia probatoria se vea satisfecha con la escritura pública número quinientos seis de fecha nueve de julio de mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Notario Público..., exhibida por la parte actora para acreditar que la demandada es la dueña del inmueble litigioso, ello es así porque independientemente de que se advierte que el acto jurídico que en ese instrumento se consignó, quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número..., el Juez de origen tenía la obligación de verificar en términos de lo aportado por las partes mediante las pruebas ofrecidas, que el último titular registral lo era la demandada, ya que no existe certeza de que esa inscripción en el registro fuera la última que aparece en relación a la propiedad del inmueble en litigio.

Al no haberse acreditado plenamente en autos que la parte demandada es la titular registral del inmueble materia de la litis, que constituye una condición necesaria para la procedencia de la acción, es acertada la determinación de la a quo de declarar infundada la acción intentada...²⁵⁰

SENTENCIA DOS:

(...)

Primeramente, tenemos que por lo que hace a que el bien del cual se pretende la prescripción se encuentre registrado a nombre del demandado en el Registro Público conforme al artículo 1156 del Código Civil, tenemos que obra rendida la documental consistente en la CONSTANCIA DE ANTECEDENTES REGISTRALES, del Folio Real 00000-0000, expedidas por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, de fecha veintiuno de julio del año próximo pasado, de la que se advierte que el inmueble materia de prescripción se encuentra inscrito a favor del demandado, documental la anterior que por ser pública se le concede valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo 327 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.²⁵¹

²⁵⁰ SENTENCIA DICTADA POR H. QUINTA SALA CIVIL DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, de fecha diecisiete de abril de dos mil seis. Toca Número: 376/06/1.

²⁵¹ SENTENCIA DICTADA POR EL H. JUEZ DECIMO OCTAVO DE LO CIVIL DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, de fecha tres de septiembre de dos mil diez. Expediente Número: 338/2010.

SENTENCIA TRES:

(...)

Los agravios que se analizan son INFUNDADOS para provocar la modificación o revocación al fallo recurrido, toda vez que de constancias procesales principales, cuyo valor probatorio es pleno, atento a lo dispuesto por los artículos 327, fracción VIII y 403, del Código de Procedimientos Civiles, se advierte que a diferencia de lo que señala el recurrente, el A quo no realizó una indebida interpretación del artículo 1156, del Código Civil, en razón que el citado precepto legal establece el derecho a promover un juicio de prescripción, así como, en contra de quien debe promoverse, al señalar *que “El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por éste Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad”, bajo este precepto legal, al demanda debe enderezarse* en contra de quién aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad; circunstancia que sí cumplió el apelante, dado que de la lectura de la sentencia recurrida se aprecia que el A quo señaló que la parte actora ejerció la acción en contra del titular registral, por tanto, no existe indebida interpretación por parte del A quo sobre el citado dispositivo legal.²⁵²

De lo descrito, podemos advertir que la exhibición del certificado de antecedentes registrales es vital para la procedencia de la acción intentada, a pesar de ello, existe la posibilidad de que algún juzgado no lo exija, siempre debemos acompañarlo al escrito inicial de demanda para que no exista pretexto de improcedencia por parte del juez que conozca del asunto.

Dejamos como antecedente el hecho de que, exhibir copia certificada de las escrituras del inmueble, no sirve para identificar al bien ni al demandado, es necesario el documento expedido por el registro público, hasta seis meses antes de iniciar la demanda, si es más antiguo no servirá de nada porque la acción debe actualizarse, de lo contrario, existe la duda de que se haya hecho una nueva inscripción a nombre de otra persona y entonces la prescripción no se efectuaría contra la persona que aparece inscrita como verdadero propietario.

²⁵² SENTENCIA DICTADA POR LA H. TERCERA SALA CIVIL DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, de fecha once de octubre de dos mil siete. Toca Número: 2437/07.

3. Causa generadora

Resulta indispensable para los jueces que, los poseedores interesados en la usucapión, demuestren fehacientemente la causa generadora de la posesión, requisito *sine qua non*, ésta acción resulta improcedente.

Si bien es cierto que, el artículo 798 del código civil concede a todo poseedor la presunción de ser propietario, también lo es que, la causa que generó dicha posesión debe ser plenamente acreditada ya que el título de dueño no se presume y quien invoca la usucapión está obligado a probar la causa de su posesión como auténtico propietario, pues no basta que el poseedor se considere propietario por motivo de una apreciación meramente subjetiva, para el juicio es necesaria la prueba objetiva, la que puede ser observada y valorada por el juzgador y que consiste en un acto traslativo de dominio.

Un ejemplo de apreciación meramente subjetiva sería el siguiente: el señor Villar cuida el terreno del señor Urrutia, éste fallece y le encarga el cuidado del terreno al señor Villar quien sigue dando mantenimiento al terreno, pasan varios años y nadie le reclama la entrega del inmueble, entonces, un día cualquiera decide que es el dueño y se lo comunica a todos, en éste caso, no puede prescribir porque su posesión es precaria y aunque se crea el dueño y actúe como tal, no existe la causa generadora que le haya transmitido el dominio sobre el inmueble, tendría que modificarse la causa generadora, es decir, convertirse en poseedor sin título, de mala fe, cometer el delito de despojo para poder adquirir por prescripción, con las salvedades que ésta modalidad consigna.

Sustentan lo anterior, las siguientes tesis de jurisprudencia:

POSESIÓN Y JUSTO TÍTULO APTOS PARA GENERAR LA USUCAPIÓN. SÓLO SE ACTUALIZAN CUANDO PROVIENEN DE UN ACTO O HECHO JURÍDICO POR EL QUE SE POSEA EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.

Es cierto que todo título o posesión debe referirse a un acto o a un hecho jurídico mediante el cual se adquiere un derecho, siempre que se esté legitimado precisamente para ello. De ahí que tratándose del derecho de propiedad, o sea, la adquisición de un bien específico, como es la planta baja de una casa dúplex, la orden de entrega de la vendedora, legalmente no puede servir como un acto traslativo de dominio respecto de la planta alta del propio bien, pues aun cuando en dicha orden de entrega no se especificó que el inmueble constara de dos plantas,

es claro que exclusivamente se relacionó con el bien adquirido, es decir, la planta baja. Por consecuencia, si la quejosa, con apoyo en dicha orden de entrega, tomó por cuenta propia la planta alta, no puede considerarse que mediara un acto traslativo de dominio respecto de la parte usurpada, y menos que fuere generadora de derechos para que operase la prescripción adquisitiva, precisamente por no haber un acto traslativo de derechos o justo título para ese fin.²⁵³

POSESION. CAUSA GENERADORA DE LA. PRUEBA.

Para justificar la causa generadora de la posesión, requisito indispensable para que opere la acción de usucapión, no es necesariamente indispensable que el actor ofrezca la prueba documental pública, pues al respecto, la ley no limita la demostración de ese requisito a la aportación y desahogo de determinado medio de convicción, sino que esto puede hacerse a través de cualquier elemento probatorio reconocido por la ley respectiva que sea suficiente para acreditar que el acto en que se funda la posesión existe y que dicho acto sea apto para transmitir el dominio.²⁵⁴

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESION 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 de 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 aun 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,

²⁵³ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 197,066. Tesis: II.2o.C.81 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca, Tomo: VII, Enero de 1998, p. 1141.

²⁵⁴ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 211,723. Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo: XIV, Julio de 1994. p.712.

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.²⁵⁵

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. CUANDO LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESION SE HACE CONSISTIR EN UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA, DEBE EVIDENCIARSE LA ENTREGA DE UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO.

Si la actora en la usucapión expresa que la causa generadora de la posesión consiste en la celebración de un contrato de compraventa verbal, debe acreditar la entrega de un precio cierto y en dinero, a cambio de la transmisión de la propiedad.²⁵⁶

USUCAPION. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESION.

La causa de la posesión es el hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume y quien invoca la usucapión está obligado a probar que empezó a poseer, como si fuera propietario; lo cual constituye la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es

²⁵⁵ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 224, 820. Tesis: I.4o.C. J/30, Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo: VI, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990, p. 385.

²⁵⁶ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 199,949. Tesis: II.1o.C.T.93 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca, Tomo: IV, Diciembre de 1996, p.436.

necesaria la prueba objetiva del origen de posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio.²⁵⁷

Causa generadora de la posesión, significa contar con un justo título que reconozca como dueño al poseedor, es el acto o hecho por virtud del cual se considera que la posesión está fundada en derecho y su finalidad es la transmisión de la propiedad pero por falta de formalidad o error ya sea de hecho o de derecho en el acto no se ha transmitido, es jurídicamente ineficaz pero válido y reconocido por la ley para la usucapión, porque es de reconocerse que el poseedor no se ha apoderado de la cosa y no ha cometido delito alguno para ello, sino que alguien se la transmitió sin la formalidad debida.

El título hace evidente que la posesión es en concepto de propietario, aun cuando esté viciado o no cuente con la formalidad requerida para ser eficaz, pues ese vicio o falta de formalidad son el motivo por el cual nos vemos en la imperiosa necesidad de acudir a los juzgados a hacer valer la usucapión para adquirir finalmente la propiedad en forma legal y no solo de hecho.

Para la suprema corte, todo título o posesión debe referirse a un acto o hecho jurídico mediante el cual se adquiere un derecho, siempre que se esté legitimado para ello. Si se trata de la adquisición de un bien, debe hacerse mediante un acto traslativo de dominio y generador de derechos de posesión a título de dueño.

Título es la causa jurídica de la posesión, entiéndase por causa jurídica aquél hecho o conjunto de hechos de los cuales la posesión se deriva como una consecuencia jurídica, o es el hecho en virtud del cual la toma de posesión se considera jurídicamente fundada.²⁵⁸

²⁵⁷ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 225,330. Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo: VI, Segunda Parte-2, Julio a Diciembre de 1990, p. 689.

²⁵⁸ LEOPOLDO ALAS, DEMÓFILO DE BUEN Y ENRIQUE R. RAMOS. Apud. GALLEGOS ALCANTARA, Eridani. Op. Cit. Nota 107. p. 169.

El título es un acto jurídico, pero no se trata de un escrito, documento o prueba, aunque en ciertas ocasiones éste y el documento pueden identificarse, sino que se entiende por título, conforme al artículo 806 del código civil, la causa generadora de la posesión. Ese acto jurídico que constituye el justo título debe tener una finalidad consistente en transmitir la propiedad u otro derecho real, un acto traslativo.²⁵⁹

A pesar de que el acto mediante el cual se transmitió la posesión a título de dueño esté privado de su efecto normal, la ley lo reconoce para permitir la usucapión, pues el legislador toma en consideración que el poseedor no se ha apoderado de la cosa sino que ésta se le ha transmitido de manera informal.

Pueden ser títulos, los que derivan de un acto traslativo de dominio, tales como, el contrato de compra venta, donación, permuta, legado, herencia, adjudicación por remate y dación en pago²⁶⁰. Dichos contratos transmiten por sí la propiedad, pero al carecer de formalidad, son considerados defectuosos, lo cual hace que no surtan sus efectos jurídicos, pero resultan suficientes para vislumbrar que la posesión se disfruta en concepto de propietario y mediante ésta figura formalizarlos.

Con respecto a la formalidad la ley señala:

Artículo 2320 del Código Civil vigente: el contrato de compraventa de inmuebles debe hacerse en escritura pública.

Si la compraventa debe hacerse en escritura pública, los demás títulos traslativos de dominio siguen la misma suerte, pero pueden formalizarse también mediante la prescripción positiva.

²⁵⁹ Ibidem. p. 170.

²⁶⁰ CASTAN TOBEÑAS, José. DERECHO CIVIL ESPAÑOL, COMUN Y FORAL., nuevamente revisada y ampliada. “TOMO II: DERECHO DE COSAS” (PROPIEDAD Y DERECHOS REALES RESTRINGIDOS). Octava Edición. Instituto Editorial Reus. Madrid, 1951. p. 240.

El título puede ser un convenio verbal, el contrato de compra venta será el que mas nos encontremos en el desarrollo de los procedimientos de éste tipo, ante tal circunstancia, los jueces exigen que se haga evidente la entrega de un precio cierto y en dinero a cambio de la propiedad, toda vez que, el artículo 2249 del código civil vigente estipula que *la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho*, situación que se puede corroborar gracias a la prueba testimonial.

La causa generadora de la posesión se puede acreditar con la prueba documental, confesional y testimonial, pero de la prueba debe derivarse la causa que generó que el actor adquiriera la posesión en concepto de dueño, de ser así, los jueces le concederán valor probatorio pleno y el procedimiento será exitoso si cumplimos con los demás requisitos, tal como se refleja en la siguiente sentencia:

Así mismo, la causa generadora de la posesión quedó probada con la exhibición del contrato privado de compra venta de fecha diez de febrero de dos mil, celebrado entre el demandado como el "VENDEDOR" y la actora como "COMPRADOR" respecto del inmueble materia de prescripción, documental privada a la cual se le otorga valor probatorio al no haber sido objetada por la parte demandada, según lo establecen los artículos 334, 335, 340 y 402 del Código de Procedimientos Civiles, con el cual acreditó el actor haber adquirido la propiedad del inmueble materia de la presente litis, entrando a poseerlo de buena fe y a título de propietario, desde la fecha de celebración de dicho contrato.

Aplicándose en la especie el siguiente criterio jurisprudencial consultable bajo la voz: "DOCUMENTAL PRIVADA, LA FALTA DE OBJECCION HACE INNECESARIO PERFECCIONARLA. Si el documento privado exhibido en juicio no es objetado por la contraria en cuanto a su contenido o firma, ninguna obligación legal tiene el oferente en perfeccionarlo"...²⁶¹

Jamás existirá la causa generadora si se tiene la posesión de una casa en forma derivada, o sea, en nombre de otro o en virtud de un contrato que transmite el uso y goce pero no la propiedad (que debe ser restituido al propietario). En éste

²⁶¹ SENTENCIA DICTADA POR EL H. JUEZ DECIMO OCTAVO DE LO CIVIL DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, de fecha tres de septiembre de dos mil diez. Expediente Número: 338/2010.

caso, encontramos los contratos de arrendamiento, depósito, comodato y usufructo o acreedor pignoraticio²⁶². Por tanto, al no satisfacerse la causa generadora, uno de los requisitos legales, la acción de prescripción resultaría improcedente.

En el caso de la posesión precaria, es decir, cuando una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario y la retiene en cumplimiento a las órdenes de él, ni siquiera es considerado poseedor, entonces, no podrá ejercer la acción respectiva debido a que carece de legitimación para ello.

La causa generadora de la posesión ya sea de buena o mala fe, siempre debe reflejar la existencia de un acto o hecho jurídico mediante el cual se adquiere un derecho, el derecho a poseer como dueño determinada cosa si es de buena fe, es decir, contamos con el título ya sea objetiva o subjetivamente válido, será fácil acreditarla pero si no lo tenemos la situación se torna un poco más complicada pero no será imposible.

Definitivamente consideramos que la exigencia de acreditar la causa generadora de la posesión es útil para establecer los parámetros en que debemos encuadrar la posesión, es decir, sabremos si la posesión es de buena o mala fe, lo cual nos dirá el tiempo de posesión que debe exigirse, así como, si existe legitimación para reclamarla porque si se trata de una posesión originaria o precaria, la usucapción no podrá ser declarada.

Así como debe existir identidad entre el bien que se reclama y el que está inscrito, entre el demandado y el que se encuentra inscrito como propietario en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, debe existir legitimación del actor para reclamar la prescripción adquisitiva en juicio, de no ser así, la acción será improcedente aunque la vía y la forma propuestas sean las adecuadas.

²⁶² ELIAS AZAR, Edgar. Op. Cit. Nota 48. p. 508.

A. Buena fe

Los jueces han decretado que en la causa generadora de la posesión de buena fe siempre existirá un título, en estricto sentido, es de buena fe cuando existe un título y éste es válido aunque sea nulo o esté viciado si el poseedor desconoce tal situación, en consecuencia, su posesión es apta para la prescripción.

Concepto legal:

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

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.²⁶³

Para la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el título reviste dos formas válidas para adquirir por usucapión:

- 1) El título objetivamente válido: porque surte sus efectos de pleno derecho por reunir los requisitos exigidos por la ley para transmitir la propiedad y el dominio de la cosa, la diferencia es que, carece de formalidad, no consta en escritura pública.
- 2) El título subjetivamente válido: es subjetivo cuando el poseedor cree fundadamente que su título es suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no lo sea porque existe un error de hecho o de derecho, o sea, el poseedor ignora los vicios de su título, esto sucede cuando el poseedor adquirió el inmueble de una persona que no era la verdadera propietaria sino poseedor únicamente.

El criterio en estudio está dirigido a exigir que el interesado en hacer valer la usucapión de buena fe exhiba el título en que funda su posesión sin importar que sea válido o defectuoso, toda vez que el acto que de él emana sólo cumple la

²⁶³ Artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal.

función de poner de manifiesto que la posesión es originaria y apta para la prescripción positiva, de no ser así, no se acreditará la acción intentada.

Cuando se tiene el título, ya sea objetivamente o subjetivamente válido, la posesión en carácter de propietario debe emanar de un acto traslativo de dominio.

Como el título puede ser *expreso*, en razón de existir por escrito el convenio entre las partes o *tácito* por haber sido el convenio verbal, las pruebas idóneas para comprobar la buena fe, son la documental, la testimonial y la confesional, de cuyo contenido se desprenda el acto traslativo de dominio y pueda identificarse la fecha de inicio de la posesión, el bien a usucapir y el nombre del poseedor.

De primera instancia se dice que la posesión es de buena fe y corresponde al contrario desvirtuar esta presunción legal para demostrar que el poseedor conocía los vicios de su título, por ello, la suprema corte de justicia determinó que la buena o mala fe son estrictamente personales y dependen de la creencia fundada que tenga el poseedor con respecto a su título o del conocimiento de los vicios de éste o de la falta del título, de tal manera que, la buena fe se interrumpe por cualquier medio que haga saber al poseedor que su título es insuficiente, viciado o nulo, siendo fehacientes las pruebas documental, confesional o testimonial para justificar que el poseedor lo sabía.

Por lo que hace a la buena fe, se ha dictado la siguiente jurisprudencia:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. ES POSEEDOR DE BUENA FE EL QUE IGNORA LOS VICIOS DE SU TÍTULO.

Si el poseedor hace valer la prescripción positiva y funda el origen de su posesión en un título viciado de nulidad, si ignoraba tal vicio debe estimarse como poseedor de buena fe y suficiente, si se reúnen los demás requisitos legales, para fundar la usucapión.²⁶⁴

USUCAPION. TÍTULO SUFICIENTE, CONCEPTO DE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO).

Conforme a lo establecido en el artículo 781 del Código Civil, vigente en el Estado de México, es poseedor de buena fe quien entra en posesión de un bien en virtud

²⁶⁴ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. No. de Registro: 241,751. Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Tomo: 63 Cuarta Parte, p. 36.

de un título suficiente para poseer, debiéndose entender por éste la causa generadora de la posesión.²⁶⁵

Se es poseedor de buena fe cuando se entra a poseer en virtud de título suficiente y puede iniciar un juicio y ganarlo sin saber que su título es defectuoso o está afectado de nulidad, si se prueba lo contrario, es decir que sabía los vicios de su título, se convertirá en poseedor de mala fe, con sus efectos y consecuencias.

B. Mala fe

Concepto legal:

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.²⁶⁶

Existe posesión de mala fe cuando el poseedor tiene conocimiento de que la persona que le transmitió la posesión no es el verdadero propietario, cuando no cuenta con título alguno o cuando el poseedor sabe que su título es insuficiente, viciado o nulo.

Mala fe es la disimulación del error de uno de los contratantes una vez conocido.²⁶⁷

²⁶⁵ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 229,292. Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo: III, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1989, p. 859.

²⁶⁶ Artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal.

²⁶⁷ Artículo 1815 del Código Civil para el Distrito Federal.

El título es insuficiente cuando de él no se desprende la transmisión de la propiedad, está viciado cuando se ha dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo, es nulo el contrato celebrado con violencia.

Cuando hablamos de los vicios del título, hablamos intrínsecamente de los vicios del consentimiento²⁶⁸, al efecto, la ley establece cuales son esos vicios y señala: el consentimiento no es válido:

- 1) Si se ha dado por error: hay error de hecho o de derecho cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los contratantes.
- 2) Arrancado por violencia: cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.
- 3) Sorprendido por dolo: es cualquier sugestión o artificio que se empleé para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes.

Se puede declarar la nulidad del título en que se funda la posesión, pero sirve para la prescripción positiva.

Se ha determinado en jurisprudencia que a la hora de acreditar la acción respectiva, si bien es cierto, no se exige el título para poseer, es indispensable probar el origen de la posesión como hecho jurídico que produce consecuencias de derecho con el fin de conocer la fecha cierta a partir de la cual se ha de computar el tiempo para la prescripción pero a condición de que el poseedor se comporte como propietario, esto es, que realice actos que revelen que es el dominador de la cosa en sentido económico, de tal forma que pueda ser apreciada a través de los sentidos.

En razón de lo descrito en los párrafos que anteceden, las pruebas testimonial o confesional resultan factibles para acreditar la causa generadora, en el mismo sentido, la prueba documental resulta útil para demostrar la causa

²⁶⁸ Ver artículos 1812, 1815, 1818, 2224, 2226 y 2227 del Código Civil para el Distrito Federal.

generadora cuando el poseedor sabe que el título es nulo, está viciado o es insuficiente para poder adquirir la propiedad a través de la prescripción positiva.

La jurisprudencia señala lo siguiente:

USUCAPION. NO ES NECESARIO EL JUSTO TITULO PARA FUNDARLA.

El artículo 806 del Código Civil, al establecer que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y que también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho y que es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, pone de manifiesto que el propósito del legislador fue cambiar el sistema del Código de 1884, que exigía en su artículo 1079, fracción I, que la posesión ad usucapionem debería fundarse el justo título. El código actual exige en la fracción I del artículo 1151, que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, y no exige ya el justo título sino que adopta un sistema objetivo sobre la materia de la posesión tendiente a facilitar la solución de los problemas que en este punto planteaba la legislación anterior; pero si bien no exige la ley el justo título, es necesario probar el origen de la posesión, no como acto traslativo de dominio sino como hecho jurídico que produce consecuencias de derecho, para conocer la fecha cierta a partir de la cual ha de computarse el término legal de la prescripción, pero a condición de que el poseedor se comporte como propietario, esto es, que se conduzca ostensiblemente y de manera objetiva, susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante actos que revelen que el poseedor es el dominador de la cosa, el señor de ella, el que manda en la misma, como dueño en sentido económico, para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos, aun cuando carezca de título jurídicamente hablando.²⁶⁹

PRESCRIPCIÓN BASADA EN LA POSESIÓN DE MALA FE. SE INTERRUMPE DURANTE LA TRAMITACIÓN DE UN PROCESO PENAL, Y SÓLO HASTA QUE SE DECLARA PRESCRITA LA PENA, ES CUANDO COMIENZA EL TÉRMINO DE DIEZ AÑOS PARA SU PROCEDENCIA.

Para la procedencia de la prescripción positiva, cuando la posesión se ha obtenido de mala fe, es indispensable que el inmueble se posea en carácter de propietario, pública y continua, teniendo que transcurrir diez años. El hecho de que se dictó sentencia en una causa penal que no fue ejecutada por lo que fue declarada su prescripción, no implica que haya prescrito el derecho para exigir la restitución del inmueble en la vía civil, porque la acción reivindicatoria es imprescriptible y dura mientras subsista el derecho de propiedad. Ello obedece a que su objeto es la protección del derecho de propiedad, sin que pueda extinguirse éste por el mero transcurso del tiempo. De igual modo, la prescripción de la sanción penal no justifica ni la posesión que detenta el demandado, ni tampoco la improcedencia de la reivindicación a favor del propietario, puesto que para que esto aconteciera era necesario demostrar que el derecho de propiedad se extinguió por usucapión. De

²⁶⁹ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 189,004. Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Sexta Epoca, Tomo: Cuarta Parte, XXIX. p. 178.

modo que al ser la posesión de mala fe por haberse adquirido por medio de un delito plenamente comprobado, el cómputo de los diez años a que alude la fracción III del artículo 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, empezó a correr a partir de la fecha en que quedó extinguida esa pena, pues dicho término se vio interrumpido durante la tramitación del proceso penal y no es sino hasta que está prescrita la pena, que debe comenzar a contar el término de los diez años, atento a lo preceptuado en la fracción II del artículo 1168 y 1155 del invocado Código Civil.²⁷⁰

PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN CASO DE DELITO.

El Código Civil actual ha superado el sistema en la regla general del artículo 1151 y ha tomado en cuenta la teoría objetiva de la posesión para permitir que aun en los casos de delito o de violencia (artículos 1154 y 1155) se pueda usucapir a partir del momento en que cesen los efectos de la ilicitud, siempre que se entre a la posesión y disfrute de la misma en concepto de dueño, es decir, como propietario de la cosa, ejercitando actos de señorío sobre ella; requisitos sin los cuales ni en el caso de la buena fe ni en el de la mala fe se puede producir usucapión.²⁷¹

Si no se tiene título que revele la causa generadora, es de considerarse que la posesión en concepto de dueño, se da en virtud del delito de despojo con la intención de apropiarse del bien, sin embargo, en este caso, la posesión se tendrá en cuenta para la prescripción y comenzará a contarse el tiempo a partir de la fecha en que se extinguió la pena o prescribió la acción penal, tales circunstancias pueden ser probadas con la carta de pre liberación de donde se desprende haber cumplido la pena debida o solicitar al juez del conocimiento la constancia de haber cumplido a cabalidad la pena establecida por el delito cometido; con constancia expedida por el Ministerio Público donde se desprende primero que se entra a poseer sin título y otra en donde se declare la prescripción de la acción penal, respectivamente.

²⁷⁰ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 272,051. Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Sexta Epoca, Tomo: Cuarta Parte, XXII, p. 376.

²⁷¹ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 272,051. Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Sexta Epoca, Tomo: Cuarta Parte, XXIX, p. 178.

Por otra parte, cuando se dicta sentencia pero ésta no es ejecutada, también se solicita la prescripción respectiva, a efecto de que comience a correr el tiempo para la prescripción.

El hecho de que haya operado la prescripción para ejecutar una pena o ésta se haya extinguido o se haya declarado la prescripción de la acción penal, no implica que se haya perdido el derecho a solicitar la restitución del inmueble por parte del demandado en la vía civil, ejerciendo la acción reivindicatoria a que tiene derecho, toda vez que ésta es imprescriptible y dura mientras subsiste el derecho de propiedad, de lo que se deduce que la acción debe ejercitarse antes de los diez años que podrían servir al poseedor para acreditar la usucapión y adueñarse de un bien que es propiedad de otra persona, las cualidades de la posesión deberán acreditarse por los medios mencionados en el cuerpo de la presente investigación.

4. Acreditamiento de la acción, con independencia de que el demandado de contestación o no a la demanda

Para los jueces del Distrito Federal, es indubitable e ineludible, que el actor acredite la acción intentada independientemente de que, el demandado de contestación al escrito inicial o el juicio se siga en rebeldía.

Entenderemos por *acción* el derecho, la potestad, la facultad o actividad, mediante la cual un sujeto de derecho provoca la función jurisdiccional.²⁷²

Dicho en otras palabras, el interesado en la usucapión debe justificar la razón por la cual cree que se ha consumado a su favor un derecho y solicitará a los tribunales el debido reconocimiento y legitimarlo legalmente independientemente de que el demandado conteste o no la demanda respectiva.

²⁷² GOMEZ LARA, Cipriano. TEORIA GENERAL DEL PROCESO. Textos Universitarios. Editorial Universidad Nacional Autónoma de México, Segunda Edición, Ciudad Universitaria, México, 1979. p. 109.

Es menester recordar que el concepto de propietario, la buena fe, así como, la continuidad, son presunciones legales que el código civil nos regala, al establecer claramente que la posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales, que la buena fe se presume siempre y que el poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio, por tal motivo, es al demandado a quien corresponde demostrar que el título del poseedor es derivado, o precario, de mala fe y que la posesión no fue continua, ni pública, ni pacífica.

La prueba testimonial, sirve para acreditar la acción real de prescripción positiva, aun cuando el testimonio se haya rendido en otro juzgado o autoridad distinta a la que está conociendo del asunto pero cumpliendo los requisitos esenciales, es muy importante que el testigo de razón fundada de su dicho, si le niegan valor probatorio a dicha prueba el juicio de amparo debe controvertir tal decisión y exigir que los testimonios sean tomados en cuenta en razón de provenir de una documental pública la cual tiene valor probatorio pleno.

Decimos que el juicio de amparo protegerá nuestros intereses porque el tribunal de alzada casi siempre ratifica las decisiones del juez de primera instancia, no omitimos precisar que antes de solicitar el amparo y protección de la justicia de la unión con el juicio de amparo, en materia civil deben agotarse todos los recursos ordinarios existentes, de lo contrario se decretará su improcedencia, en atención a lo estipulado por los artículos 107 fracción III inciso a) de la ley suprema y 73 fracción XIII de la ley de amparo.

La prueba documental, es indispensable para comprobar la existencia de la causa generadora ya sea de buena o mala fe si existen vicios en el título, así como, las cualidades de la posesión si la declaración de los testigos consta en documento público, ya sea expedido por alguna autoridad judicial o en escritura pública.

Podemos fundar la acción apoyándonos en jurisprudencia, la cual debe ser ofrecida como prueba en el capítulo respectivo, además de la presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones.

Lo anterior, en razón de que para la suprema corte de justicia de la nación, la causa generadora y las cualidades de la posesión se vislumbran ostensiblemente a través de los sentidos, mediante la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador de la casa, en sentido económico y frente a todo el mundo para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos, a pesar de carecer de título.

Por otra parte, si el demandado se allana a la demanda resulta prueba suficiente para acreditar la acción de prescripción positiva siempre y cuando el demandado ratifique su escrito de contestación porque se deriva la confesión expresa del adversario, de tal forma, que se toma como cierto todo lo manifestado por el actor en su escrito inicial de demanda por lo que ya no es indispensable que ofrezca más pruebas para sustentar su dicho.

Por lo que hace a la prueba confesional, de ella se debe apreciar la causa generadora y las cualidades de la posesión, tal como se exige en las tesis que se describen a continuación:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, PROCEDENCIA DE LA.

Para que proceda la prescripción es necesario que la posesión sea en concepto de propietario y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1151, 1154 y 1155, en relación con el 826 del Código Civil, el concepto ya aludido debe manifestarse ostensiblemente, de manera indiscutible y objetiva, susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador de la casa, el señor de la misma, el que manda en ella, como dueño en sentido económico, frente a todo el mundo; que ejerce un poder indiscutible, de orden económico, para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos, aun cuando carezca de títulos desde el punto de vista estrictamente jurídico. En consecuencia, tratándose del elemento fundamental en la posesión originaria, relativo al concepto de dueño, sí debe exigírsele al testigo que dé razón fundada de su dicho, explicando suficientemente qué actos ha tomado en cuenta, para afirmar ante el Juez que un determinado poseedor se ha conducido continuamente como dueño frente a todo el mundo y así relacionar la publicidad misma con el aludido concepto, ya que éste también debe ser público.²⁷³

²⁷³ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 270,107. Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época, Tomo: Cuarta Parte, LXXXVI, p. 34.

POSESION APTA PARA PRESCRIBIR.

Conforme al artículo 1151 del Código Civil del Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser: "I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública". Ahora bien, para que se justifique el primer requisito o sea la posesión en concepto de propietario no basta la afirmación del actor de que posee como dueño, sino que debe manifestar y probar el origen de esa posesión, tanto para que el juzgador pueda determinar si la posesión es originaria como para computar el término de la usucapión. Es cierto que el primer párrafo del artículo 798 establece que la posesión da al quejoso que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales, pero aquí la ley se refiere al poseedor originario; corresponde pues al actor justificar fehacientemente su posesión en concepto de dueño, y para esto es indispensable dar a conocer el hecho o acto generador de la posesión para que el Juez establezca la calidad de la posesión y así pueda computar el término de la prescripción, bien que la posesión sea de buena o mala fe, y aun por causa de delito.²⁷⁴

USUCAPIÓN. CASO EN QUE NO PROCEDE ESA ACCIÓN.

Para que se declare probada la acción de usucapión sobre un bien inmueble, es menester que la parte promovente acredite los siguientes elementos: a) Que cuenta con justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la existencia de la causa generadora de la posesión, lo que implica revelar el acto que la originó, la fecha y el lugar exactos en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y la materia del mismo; y, b) Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre propio, de manera pública, pacífica, continua y por diez años si es de buena fe o veinte si es de mala fe; de ahí que si sólo se justifica el elemento relativo a la causa generadora de la posesión, no así el segundo de los elementos, ya sea porque la posesión no cumplió con alguna de las cualidades exigidas legalmente, o bien, con ninguna, la acción intentada no puede prosperar.²⁷⁵

USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA ES APTO PARA DEMOSTRAR LA POSESIÓN POR PARTE DEL ACTOR Y SUS DEMÁS ATRIBUTOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

En el ejercicio de la acción de usucapión, el demandado al producir su contestación a la demanda puede allanarse a todas y cada una de las prestaciones reclamadas e incluso aceptar en su totalidad los hechos en que se sustente tal acción, máxime si reconoce ser cierto que el inmueble que el enjuiciante pretende prescribir adquisitivamente se encuentra inscrito a nombre de dicho demandado en el Registro Público de la Propiedad; que entre aquél y éste existió el acto jurídico de compraventa en orden con la fracción del inmueble en litigio, y asimismo, la fecha de celebración del contrato, igual que el acto de entrega real y material de la posesión, es decir, que le fue transmitido el dominio de ese predio, todo lo cual

²⁷⁴ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 338,827. Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Quinta Epoca, Tomo: CXXXII, p. 425

²⁷⁵ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 184,251. Tesis: VI.2o.C.315 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca, Tomo: XVII, Mayo de 2003, p. 1287.

incuestionablemente revela la intención evidente del enjuiciado y la aceptación de que el accionante ha poseído el inmueble desde la fecha del referido contrato de compraventa, con los atributos inherentes a que ese hecho sea público, pacífico, continuo, ininterrumpido y de buena fe. Consecuentemente, atento a tal confesión judicial expresa de la parte demandada, derivada del allanamiento, debidamente ratificado, deviene indiscutible y patente que el promovente ya no está obligado a rendir más pruebas para justificar la posesión del inmueble para que proceda dicha usucapión en los términos a que se refieren los artículos 801 y 932 del Código Civil para el Estado de México, en relación con el 620 del Código de Procedimientos Civiles de la propia entidad federativa.²⁷⁶

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE PROSPERE, DEBE PROBARSE QUE LA POSESIÓN REUNE LOS REQUISITOS DE SER PÚBLICA, PACÍFICA Y CONTINUA, AL NO PODER PRESUMIRSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).

Aun cuando se hubiere demostrado por la demandada la fecha de inicio de su posesión y que la detenta en concepto de propietaria, debiendo presumirse que lo hace de buena fe, por disposición de los artículos 738 y 739 del Código Civil, ello no podía llevar a suponer, igualmente, que la misma ha sido pública, pacífica y continua, pues además de que conforme al artículo 369 del Código de Procedimientos Civiles, el que afirma está obligado a probar, los requisitos exigidos por la ley para que pueda prosperar la usucapión, sea como acción o como excepción, específicamente los relativos a que la posesión se ha disfrutado de manera que pudiere ser conocida de todos, sin violencia e ininterrumpidamente, no pueden presumirse al no existir precepto legal alguno, en el Código Civil del Estado de Michoacán, que así lo disponga.²⁷⁷

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO. Si el actor no acreditó poseer el predio en concepto de propietario, no puede alegar que se haya consumado a su favor la prescripción positiva, aunque haya manifestado la causa generadora de la posesión. Puesto que conforme a la fracción I del artículo 1151 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, y conforme al artículo 826 del propio ordenamiento, "sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción."²⁷⁸

²⁷⁶ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 190,437. Tesis: II.2o.C.258 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo: XIII, Enero de 2001, p. 1810.

²⁷⁷ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 228,856. Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo: III, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1989, p. 562.

²⁷⁸ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 241,663. Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo: XCVII, p. 2700.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO COMO ELEMENTO DE LA.

Al poseedor no le incumbe probar que su posesión haya sido en concepto de propietario, pues conforme al artículo 798 del Código Civil del Distrito Federal, toda posesión se presume, salvo prueba en contrario, a título de dueño. Por tanto, es al adversario a quien corresponde demostrar que el poseedor tenía un título precario, o sea, que es un poseedor derivado, en los términos del artículo 791 del mismo código, a efecto de que no pueda adquirir por prescripción.²⁷⁹

Acreditar la acción con independencia de que el contrario conteste o no nuestro escrito inicial, deviene de la máxima de derecho *el que afirma está obligado a probar* y, si bien es cierto, la confesión del demandado debe ser suficiente, para efecto de no ver perturbado el resultado favorable en sentencia, es mejor ofrecer pruebas fehacientes para robustecer la presunción que nos obsequia la pre citada confesión a efecto de fundar nuestra pretensión.

En sentencia²⁸⁰, los jueces manifiestan el criterio en estudio bajo la siguiente motivación y argumentación:

RESULTANDO

(...)

PRIMERO.- Ha resultado procedente la vía ORDINARIA CIVIL por la que se ha substanciado el presente juicio, en la que el actor no acreditó su acción y el demandado se constituyó en rebeldía.

SEGUNDO.- Se absuelve al demandado de las prestaciones que le fueron reclamadas.

²⁷⁹ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 345,727. Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Séptima Epoca, Tomo: 67 Cuarta parte, p. 54.

²⁸⁰ SENTENCIA DICTADA POR LA H. TERCERA SALA CIVIL DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, de fecha once de octubre de dos mil siete. Toca Número: 2437/07.

CONSIDERANDO

(...)

Por otra parte, es inexacto que la sentencia impugnada sea incongruente con la litis planteada, pues si el A quo negó valor probatorio a las pruebas que el actor ofreció, fue en virtud que con las mismas no acreditó que poseyera el inmueble materia de la litis, en forma pública, pacífica y continua, tal y como lo ordena el artículo 1151, del Código Civil para el Distrito Federal, *no obstante que la parte demandada se haya conducido en rebeldía, puesto que la ley ordena que el actor debe probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, es indudable que cuando no los prueba su acción no puede prosperar, con independencia que el demandado de o no contestación a la demanda.*

Respecto de la prueba confesional a cargo del demandado es verdad que fue ignorada por el Juez natural, sin embargo dicha omisión no trasciende en el sentido del fallo, toda vez que, no existe declaración de confesa ficta en cuanto a las posiciones que fueron calificadas de legales, no obstante ello, no le favorece para acreditar que la posesión sobre el bien materia del contradictorio ha sido pública, pacífica y continua durante cinco años, puesto que las posiciones que le fueron formuladas a la demandada, fueron encaminadas a demostrar la forma en que la demandada le transmitió la posesión al comprador, pero no que la posesión que detenta o disfruta ha sido en forma pacífica, pública y continua en el lapso de cinco años.

...el a quo estuvo en lo correcto al considerar que el actor no demostró su acción, pues no basta que acuda ante el órgano jurisdiccional a solicitar justicia y regularizar el inmueble en litigio sino que es necesario que acredite los elementos de la acción.

Si en primera instancia la sentencia no resultara favorable al interesado en la usucapión, tendrá que impugnarla interponiendo los recursos necesarios hasta llegar al juicio de amparo directo ante el tribunal colegiado del primer circuito que corresponda y tendremos por seguro que la procedencia de la acción será exitosa, toda vez que para el poder judicial, el hecho de que el juez a quo desestime la rebeldía en que se constituya el demandado pasando por alto el contenido del artículo 271 del código de procedimientos civiles en materia del fuero común, cuyo contenido obliga a presumir confesados los hechos de la demanda que deje de contestarse, es violatorio de la garantía individual consagrada en el artículo 16 de nuestra carta magna que se refiere a la garantía de audiencia, en consecuencia, la rebeldía del actor debe bastar para acreditar la usucapión.

Enseguida, mostramos un ejemplo de sentencia dictada por Tribunal Colegiado en la que se declara consumada la usucapión:

CONSIDERANDO

I.- El único resolutivo de la ejecutoria que se cumplimenta, expresa: UNICO. La Justicia de la Unión AMPARA Y PROTEGE al actor...

Por tanto, si la autoridad responsable no analizó en su conjunto el escrito de demanda y tampoco consideró que las pruebas aportadas por la parte actora no fueron controvertidas por la demandada, infringió en perjuicio de la parte quejosa, la garantía individual consagrada en el artículo 16 constitucional y por ende, resulta necesario conceder el amparo y protección de la justicia de la Unión solicitados, para el efecto de que la sala, deje insubsistente el acto reclamado y en su lugar emita otro en el que analice con plenitud de jurisdicción la demanda y las pruebas aportadas por la parte quejosa, sobre la base de que existe una contestación en sentido afirmativo de la demandada al no comparecer al juicio.

... toda vez que de constancias procesales principales, cuyo valor probatorio es pleno, atento a lo dispuesto por los artículos 327, fracción VIII y 403, del Código de Procedimientos Civiles, se advierte que la demandada se constituyó en rebeldía y conforme a lo dispuesto por el artículo 271, del Código de Procedimientos Civiles, se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar, en el caso, concretamente en el hecho cuatro de la demanda, la actora afirmó lo siguiente:

“4.- Desde antes de la celebración del contrato, detento la posesión Material y Jurídica del predio arriba descrito en concepto de propietario, la cual se ha mantenido hasta la actualidad, es decir, me encuentro en Posesión Material y Jurídica del inmueble materia de la presente litis desde el año de mil novecientos noventa y uno, fecha desde la que he llevado a cabo los arreglos necesarios e indispensables para su uso; De (sic) forma Pacífica (sic), porque (sic) obtuve la posesión en virtud de un contrato privado de compra-venta; Contínua (sic) porque (sic) he detentado dicha posesión durante más de catorce años de forma ininterrumpida y; Pública (sic) porque todas las personas (vecinos y familiares) me reconocen como el único dueño del inmueble objeto de mi pretensión.”

De lo anterior se desprende que la posesión del predio ha sido de Buena (sic) Fé (sic) y en concepto de propietario”.

Hecho que se presume cierto, dada la rebeldía en que incurrió la demandada, al no haber dado contestación a la demanda, por consiguiente, si las pruebas aportadas por la actora no fueron controvertidas por la demandada debe tenerse por acreditada la acción de prescripción ejercitada por la actora, atento a lo dispuesto por los artículos 826, 1151 y 1152 del Código Civil.

Esto es, de acuerdo a lo establecido por los artículos 826, 1151 fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario, en forma pública, pacífica, contínua y por el transcurso de cinco años si la posesión es de buena fe o diez, si es de mala fe.

En el caso como se señaló con anterioridad al transcribir el hecho cuatro de la demanda, la accionante manifestó que posee el inmueble en forma pública, pacífica, continua y de buena fe, manifestación que se tiene por presumiblemente cierta, lo que se valora en forma adminiculada con las pruebas que obran en autos y que no fueron controvertidas por la demandada, tales como la documental pública consistente en las actuaciones del diverso juicio ordinario civil, seguido ante el Juzgado Vigésimo Segundo, radicado bajo el índice 775/2005, en donde se aprecia la declaración de las CC. testigos, quienes manifestaron en forma uniforme y conteste que el actor habita el inmueble materia de la litis, desde el año de mil novecientos noventa y uno, probanzas que acreditan que el actor posee el inmueble materia de la litis, en forma pública, pacífica, continua y de buena fe.

Por lo que hace a la copia certificada del contrato de once de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, tiene valor probatorio pleno, al no haber sido objetado, atento a lo dispuesto por los artículos 335 y 402, del Código de Procedimientos Civiles, y demuestra la causa generadora de la posesión, en concepto de propietario y que la misma es de buena fe.

Así las cosas, valoradas las citadas probanzas en su conjunto de acuerdo a la lógica y a la experiencia adminiculadas con la instrumental de actuaciones y presuncional legal derivadas de la demanda, pone de manifiesto que la posesión del apelante sobre el inmueble que pretende prescribir es disfrutada en forma pública, pacífica, continua por el transcurso de cinco años, en concepto de propietario, por lo que se debe decretar la procedencia de la acción de prescripción.

Cabe señalar que con relación a la prueba confesional a cargo de la demandada es verdad que fue ignorada por el Juez natural, y dicha prueba le favorece para demostrar la transmisión de la posesión sobre el inmueble materia de la litis.

En mérito de lo anterior, lo que procede es revocar el fallo recurrido para quedar como sigue:

“PRIMERO.- Ha resultado procedente la vía ORDINARIA CIVIL en la que se ha substanciado el presente juicio, en la que el actor acreditó su acción y la demandada se constituyó en rebeldía.

SEGUNDO.- Se declara que se ha consumado a favor del actor, la prescripción adquisitiva sobre el inmueble ubicado en..., con superficie de doscientos metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias se describen en la causa generadora de la posesión, consistente en el contrato de compra-venta de once de septiembre de mil novecientos noventa y ocho.

TERCERO.- Se ordena al Director del Registro Público de la Propiedad a que cancele la inscripción del inmueble descrito en el punto resolutivo que antecede que aparece a nombre de la demandada...

CIVIL...²⁸¹

²⁸¹ SENTENCIA DICTADA POR LA H. TERCERA SALA CIVIL DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, de fecha dieciséis de enero de dos mil ocho. Toca Número: 2437/2007.

Consideramos importante que durante el procedimiento el actor ofrezca todas las pruebas necesarias e indispensables para justificar que cuenta con justo título para poseer el bien, demostrando fehacientemente la existencia de la causa generadora de la posesión, revelando el acto que la originó, la fecha y el lugar exactos en que tuvo verificativo, las personas que intervinieron en el acuerdo de voluntades para transmitir el dominio y la materia del mismo, o sea, identificar plenamente el bien inmueble que se pretende adquirir, así como, las cualidades de su posesión con el fin de que el juzgador pueda determinar si la posesión es originaria y pueda computar el tiempo de la usucapión, si no cumple con alguno de los elementos la acción no procederá y se absolverá al demandado de las prestaciones reclamadas a pesar de existir la presunción de que lo manifestado por el actor es cierto, al no haber dado contestación alguna a nuestras peticiones.

II. UNIFICACION DE CRITERIOS JURISDICCIONALES EN MATERIA DE USUCAPION

Una vez planteados los criterios aplicados en forma indistinta por los jueces locales, trataremos de unificarlos, cuyo objetivo primordial es cubrir todas y cada una de las exigencias planteadas durante los juicios respectivos, de tal manera que al momento de ejercitar la acción de usucapión, realicemos un procedimiento exitoso aportando pruebas contundentes, en consecuencia, se decrete consumada la usucapión a favor del actor y la sentencia pueda servir de título de propiedad para todos los efectos legales a que haya lugar, no omitiendo precisar que debe ser inscrita ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, para cancelar la anterior inscripción y hacer la anotación del nuevo propietario, sin olvidar que la sentencia producirá efectos contra terceros y se hará valer en forma retroactiva, o sea, desde el momento en que el actor comenzó a poseer.

Si tomamos en cuenta todos y cada uno de los requisitos exigidos por los jueces podemos decir que es necesario que en la demanda de prescripción adquisitiva se narren los hechos con los cuales se funde y motive la acción ejercitada, debe anexarse el certificado de antecedentes registrales expedido por

el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal cuyo objetivo será enderezar la demanda contra el verdadero propietario y deben ofrecerse las pruebas confesional, testimonial, documental, instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto: legal y humana, finalmente debemos sustentar la acción con el derecho apoyado por jurisprudencia emitida por la suprema corte, para no dejar lugar a dudas.

Si ofrecemos éstos elementos, no existirá pretexto para que los jueces nos nieguen el derecho a tener por reconocida la propiedad que reclamamos por ostentar la posesión de un bien durante cierto tiempo y con las condiciones que ya conocemos.

1. Requisitos a satisfacer en el juicio de usucapión

Para acreditar fehacientemente la acción real de prescripción positiva, cualquiera que sea el juzgado que conozca del asunto, es necesario satisfacer las siguientes premisas:

1. La causa generadora de la posesión.
2. La posesión en concepto de propietario.
3. Las cualidades de la posesión: forma pública, pacífica, continua.

Si acreditamos cada una de éstas exigencias podremos adquirir por usucapión. En sentencia, los elementos a acreditar se expresan de la siguiente manera:

Por lo que, para la procedencia de la acción de prescripción positiva, es menester que la parte actora pruebe los siguientes elementos: Primero, que el demandado aparezca en el Registro Público como propietaria del bien que pretende adquirir por prescripción conforme a lo dispuesto por el artículo 1156 del Código Civil; Segundo, si la posesión es de buena fe, que tenga título suficiente para darle derecho de poseer, según lo que prevé el artículo 1152, correlacionado con el diverso 806, ambos del Código Civil; Tercero, que ha poseído el bien por cinco años y; Cuarto, que esa posesión es en concepto de propietario, pacífica,

continua y pública, estos últimos requisitos en términos del artículo 1151 de la Legislación sustantiva multicitada.²⁸²

La jurisprudencia también nos da su punto de vista de la siguiente forma:

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 de 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 (aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquel que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aun 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 aquel 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 usucapición; aquel 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

²⁸² SENTENCIA DICTADA POR EL H. JUEZ DECIMO OCTAVO DE LO CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL. Número de Expediente: 338/2010.

atribuye efectos, como se constata en el texto de los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito Federal.²⁸³

De acuerdo a lo decretado por la anterior tesis jurisprudencial, debemos acreditar fehacientemente la causa por virtud de la cual comenzamos a poseer en forma pública, pacífica, continua y con *ánimo domini*, situación que podremos lograr si cumplimos a cabalidad cada una de las recomendaciones que propondremos en los párrafos subsecuentes, de los cuales se desprende una propuesta de demanda, la vía y forma en que debe presentarse y las pruebas que deben ofrecerse para fundar la acción de prescripción adquisitiva de forma eficaz.

A. En la demanda deben narrarse los hechos que den origen al derecho que se hace valer

Indiscutiblemente, la forma de adquirir por usucapión es a través del ejercicio de la acción real de prescripción positiva, lo cual se logra interponiendo la demanda correspondiente, de cuyo contenido se deben desprender los hechos que den origen al derecho que se hace valer, es decir, de los hechos narrados en la demanda se debe reflejar una conducta de hacer, que es poseer un bien inmueble como si fuéramos los dueños auténticos aunque no sea así y todas las personas deben reconocernos como tal.

Debemos señalar detalladamente las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que el actor adquirió la posesión, que ésta es en concepto de propietario, así como, las cualidades de su posesión, lo cual permitirá que el demandado haga uso de su garantía de audiencia por virtud de la cual pueda defenderse en la contestación a la demanda, ya sea oponiendo excepciones y defensas o interponiendo reconvención en la que reclame la acción reivindicatoria del

²⁸³ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 224,820. Tesis: I.4o.C. J/30, Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo: VI, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990, p. 385.

inmueble objeto de la litis, podrá ofrecer pruebas e impugnar las exhibidas por el actor.

La jurisprudencia decreta:

PRESCRIPCION POSITIVA. NECESIDAD DE QUE SE EXPRESEN EN LA DEMANDA LOS HECHOS EN QUE SE FUNDE LA POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.

Con relación a los hechos fundatorios de la demanda, en doctrina existen dos teorías: la de la sustanciación y la de la individualización. La primera considera que en la demanda "deben exponerse circunstancialmente los hechos que constituyen la relación jurídica" (la causa de pedir), en tanto que la segunda, señala que "basta con que se indique la relación jurídica que individualice la acción (compraventa, locación, etcétera)". De la lectura de los artículos 1o., fracción I, 2o., 34, 81, 255, 266, 273, 281 y 284 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, se desprende que nuestro régimen sigue la teoría de la sustanciación, por lo que en la demanda deben narrarse los hechos que han dado origen al derecho que se hace valer, hechos que deben ser materia de prueba y la base de la sentencia respectiva. Ahora bien, al ser un elemento constitutivo de la acción de prescripción positiva intentada, el poseer en concepto de propietario, según lo establece la fracción I del artículo 1151 del Código Civil, en relación con el diverso 826 del mismo ordenamiento, es necesario que se expresen en la demanda los hechos en que se funde tal concepto a fin de que el juzgador esté en condiciones de resolver si los mismos (causa generadora de la posesión) justifican el concepto de dueño alegado, según criterio sustentado por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; pero además, resulta indispensable que en la demanda se revele la causa generadora de la posesión, el hecho o acto por el que se posee, para que no se deje en estado de indefensión a la parte demandada, ya que si ésta no se narra, se impide que el demandado prepare su defensa, pueda rebatir los hechos al dar contestación a la demanda, así como aportar dentro de la oportunidad debida las pruebas conducentes para desvirtuarla.²⁸⁴

PRESCRIPCION POSITIVA.

El derecho inherente a la prescripción adquisitiva por quien ha poseído un inmueble en la forma y por el tiempo requerido por la ley para que opere este modo de adquirir la propiedad, debe deducirse mediante el ejercicio de la acción correspondiente y, desde luego, a través de una demanda, pues así se desprende con claridad del texto del artículo 1156 del Código Civil, que al respecto habla del derecho de "promover juicio contra el que aparezca como propietario de un bien en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad"; sin que pueda prosperar dicha acción a través de una excepción, ya que la prescripción adquisitiva presupone el ejercicio de un derecho y no el empleo de un simple medio de defensa, que es la característica de las excepciones, sea para demorar el pleito o para destruir el

²⁸⁴ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION. Op. Cit. Nota 89. No. Registro: 250,623. Tesis, aislada, Semanario Judicial de la Federación, Séptima Epoca, Tomo: 151-156 Sexta Parte, p. 136.

derecho ejercitado; y además, es en un juicio en donde la demandada tendrá la oportunidad de ser oída y ofrecer las pruebas que convengan a sus intereses.²⁸⁵

Los hechos son la base de las prestaciones reclamadas en el juicio correspondiente, por tanto, deben probarse a cabalidad para que la acción resulte procedente y se dicte sentencia favorable, ya que el juez resolverá según lo que conste en autos.

El juzgador tiene el deber de resolver según lo alegado y probado por las partes (*secundum allegata et probata a partibus*).²⁸⁶

Como sabemos, los hechos afirmativos deben ser probados, no así los hechos confesados, los que son reconocidos como ciertos, ya sea en forma explícita durante el desarrollo de la prueba confesional o en el caso de provenir de la rebeldía en la que se tienen los hechos por presuntivamente ciertos.

Los hechos notorios son aquéllos cuyo conocimiento forma parte de la cultura normal de un determinado sector social al tiempo de pronunciarse la resolución, la tercera sala civil ha sostenido que es notorio, en primer lugar, lo que es público y sabido por todos, con lo cual la notoriedad se torna sumamente difícil, pues resulta casi imposible encontrar hechos que sean sabidos por todos. Pero siguiendo a Calamandrei, ha considerado también notorio el hecho cuyo conocimiento forma parte de la cultura propia de un determinado círculo social en el tiempo en que la decisión ocurre²⁸⁷; y las presunciones legales que son las consecuencias que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para llegar a un hecho desconocido²⁸⁸, sin embargo, no resulta óbice ofrecer pruebas que

²⁸⁵ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 248,005. Tesis aislada, Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Tomo: 205-216 Sexta Parte, p. 369.

²⁸⁶ ALCALA ZAMORA. APUD. OVALLE FAVELA, José. Op. Cit. Nota 93. p. 111.

²⁸⁷ CALAMANDREI. Apud. OVALLE FAVELA, José. Ibidem. p. 112.

²⁸⁸ CARNELUTTI, Francesco. BIBLIOTECA CLÁSICOS DEL DERECHO CIVIL. "VOLUMEN 5. INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL". Trad. y

ratifiquen los hechos conocidos como ciertos por la autoridad y que fueron narrados en nuestro escrito inicial de demanda.

Si nuestra posesión es de mala fe, los hechos jugarán parte fundamental en la procedencia de la acción y deben ser descritos detalladamente, de tal manera que podamos dilucidar el momento en se comenzó a poseer en concepto de propietario, independientemente de que se haya cometido el delito de despojo, también debemos señalar la fecha exacta en que se decretó la prescripción de la acción penal, se extinguió la pena o se haya decretado la prescripción para ejecutar una sentencia porque ese es el momento en que comienza a correr el plazo para la prescripción que será de diez años, dejaremos de contar el tiempo anterior porque el proceso penal interrumpe el tiempo.

B. Acreditar que el demandado aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Para demostrar que el demandado aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, debemos exhibir el certificado de antecedentes registrales expedido por dicha institución, el folio real es el certificado que recomendamos exhibir en el juicio de usucapión porque será contundente para fundar la acción, de él se desprende la ubicación, medidas y colindancias del inmueble a usucapir, expresa si existe gravamen o inscripciones preventivas sobre el mismo, así como, el nombre y dirección de quien se ostenta como propietario al momento de iniciar el juicio respectivo, por ello, contra esa persona deberá dirigirse la demanda. Dicho documento es público debido a que es expedido por un funcionario público en el desempeño de sus atribuciones, por tanto, hace prueba plena.

Por lo descrito, resulta indubitable exhibir el documento en comento para que el ejercicio de la acción prospere, tal como se exige en jurisprudencia:

Comp. Enrique Figueroa Alonzo, Editorial Pedagógica Iberoamericana. Distribuido por Editorial Harla, Editorial Mexicana. México, 1997. p. 356.

USUCAPIÓN. PARA INTEGRAR DEBIDAMENTE LA RELACIÓN JURÍDICO PROCESAL ES NECESARIO ACOMPAÑAR A LA DEMANDA EL CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD U OFICINA CATASTRAL, EN EL QUE SE PRECISE SI EL INMUEBLE EN CONTROVERSIDA SE ENCUENTRA INSCRITO O NO A NOMBRE DE PERSONA ALGUNA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA).

Previamente a analizar si el actor justificó los elementos legales requeridos para usucapir, el juzgador debe verificar la debida integración de la relación jurídico procesal que ordena el artículo 1199 del Código Civil del Estado, es decir, si se llamaron a todos aquellos interesados que en su esfera jurídica influya, de alguna forma, que se declare probada la usucapión, pues de una correcta interpretación de dicho numeral se desprende que en el procedimiento de usucapión debe darse intervención: primero, a quien aparezca inscrito como propietario del bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad o, en su defecto, en las oficinas catastrales; segundo, si no está inscrito el bien, se considerará que el propietario es persona desconocida; tercero, a quien en la demanda se señale como interesado; y, cuarto, a todo aquel que pueda tener algún derecho; en este caso, así como en el segundo, el emplazamiento se hará por edictos, por tanto, se debe acompañar a la demanda el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad u oficina catastral del Estado, en el que aparezca quién es el propietario del inmueble controvertido, o que el mismo no está inscrito, pues ello es necesario para integrar correctamente la relación jurídico-procesal, ya que de estar inscrito, la demanda debe promoverse en contra del propietario del inmueble afecto a usucapir o, en su defecto, de no estar registrado se considere al propietario como persona desconocida y el emplazamiento se haga por edictos, sin perjuicio de emplazar personalmente a quien en la demanda se señale como interesado.²⁸⁹

En el juicio de usucapión debe cumplirse la máxima de acreditar identidad entre el bien que se pretende adquirir y el que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, de igual forma, tendremos legitimada la personalidad del demandado pues será la persona idónea para reclamarle la propiedad del bien que deseamos adquirir, dándole la oportunidad de ser escuchado en juicio para reclamar su derecho a no perder la propiedad.

²⁸⁹ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 181,822. Tesis: XXVIII.2 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca, Tomo: XIX, Marzo de 2004, p. 1641.

C. Determinar la competencia del juez

En el juicio de prescripción positiva, siempre será competente para conocer, el juez del domicilio de la ubicación del inmueble que se pretende usucapir, en términos del artículo 156 fracción III del código de procedimientos civiles.

Algunos jueces exigen exhibir avalúo donde conste el precio del inmueble con el fin de determinar, en razón de la cuantía, qué juez conocerá del asunto, ya sea juez de paz o juez de lo civil

Bajo ésta tesis, resulta de vital importancia destacar que no existe fundamento legal alguno que permita desechar una demanda por no exhibir el avalúo, debe bastar con manifestar el valor aproximado del inmueble *bajo protesta de decir verdad*, lo cual permitirá determinar la competencia del juez en forma clara y precisa, por lo que la demanda interpuesta cumplirá a cabalidad los requisitos exigidos por el artículo 255 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal para su admisión.

Ahora bien, el juez no puede ni debe restar valor probatorio alguno a las manifestaciones hechas *bajo protesta*, razón por la cual debe dar curso a la demanda interpuesta y, para el caso de que una demanda resulte oscura o irregular, debe realizar la debida prevención, pero jamás desechar de plano, porque tal conducta resulta ilegal, tal como lo estipula el artículo 257 del código de procedimientos civiles y si presentas el recurso de queja porque la demanda fue desecheda debe proceder favorablemente y obligar al juez a revocar su determinación y admitirla.

Sustenta lo manifestado en el párrafo que antecede, lo citado en jurisprudencia, al tenor siguiente:

PRESCRIPCION POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVO, CORRESPONDE AL JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACION DE LA COSA.

Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble, resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el referido bien, ya que la acción ejercitada deriva de un derecho real que es su causa o título y tiene por objeto hacerlo efectivo, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la

prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.²⁹⁰

En consecuencia, el juez del lugar del inmueble en litigio es quien debe conocer del juicio respectivo porque deberá legitimar un derecho real como lo es la propiedad y a él compete el reconocimiento del poseedor como nuevo propietario porque el bien se encuentra dentro de su jurisdicción, razón suficiente para que sea él quien conozca del asunto.

D. Ofrecimiento de pruebas para acreditar la causa generadora y las cualidades de la posesión

Para realizar la adecuada unificación de criterios jurisdiccionales, resulta de vital importancia describir brevemente lo relativo a las pruebas en el juicio ordinario civil debido a que los multi citados criterios están dirigidos a satisfacer las premisas necesarias para obtener una sentencia favorable en el juicio de usucapión, cuyo objetivo sólo puede lograrse mediante el ofrecimiento adecuado de pruebas que funden la acción hecha valer y acrediten los hechos narrados en la demanda presentada, tal como lo cita Ovalle Favela al precisar que la condición fundamental para que la sentencia estime fundada la demanda, es precisamente, la prueba.²⁹¹

Prueba es cualquier medio de convicción que sirve para demostrar que es cierto lo narrado por el actor o demandado en el capítulo de hechos, dígase del escrito inicial de demanda o contestación de demanda respectivamente, para el

²⁹⁰ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 206,992, Tesis: 3a. LXXV/91, Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo: VII, Mayo de 1991, p. 43.

²⁹¹ OVALLE FAVELA, José. Op. Cit. Nota 93. p. 106.

asunto que nos ocupa, debe tener como finalidad demostrar la causa generadora y las cualidades de la posesión con el fin de convencer al juez del expediente a legitimar el derecho de propiedad.

Etimológicamente, el vocablo prueba (al igual que *probo*) deriva de la voz latina *probus* que significa bueno, honrado, así pues, lo que resulta probado es bueno, es correcto, es auténtico.²⁹²

La prueba judicial constituye el conjunto de reglas que regulan la admisión, producción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre hechos que interesan al proceso.²⁹³

Medios de prueba, es el instrumento cosa o circunstancia en los que el juez encuentra los motivos de su convicción.²⁹⁴

Los instrumentos de la prueba en general son hombres o cosas, los hombres en cuanto representan hechos, se llaman testigos; las cosas se llaman documentos.²⁹⁵

El código de procedimientos civiles vigente establece las reglas a seguir con respecto al ofrecimiento, admisión, desahogo y valoración de las pruebas, así como, a quien corresponde probar, el famoso principio de derecho *carga de la prueba*.

Estipula el código de procedimientos de la materia²⁹⁶ que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos puede el juzgador valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero, sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral ni las buenas

²⁹² SENTÍS MELENDO, SANTIAGO. Apud.ROLAND ARAZI. LA PRUEBA EN EL PROCESO CIVIL. Segunda Edición, Buenos Aires, 2001. p. 31.

²⁹³ Idem.

²⁹⁴ ALSINA HUGO APUD. GOMEZ LARA, Cipriano. Op. Cit. Nota 272. p. 109.

²⁹⁵ Ibidem p. 337.

²⁹⁶ Ver artículos 278 a 286, 291, 298, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

costumbres, lo cual nos indica que podemos ofrecer cualquier documento, cosa o persona que sirva para demostrar los hechos descritos en nuestro capítulo de hechos, siempre y cuando se ofrezca con el debido respeto y se refirieren a la conducta realizada para adquirir por usucapión.

Aunado a ello, los tribunales que en su momento conozcan del asunto podrán decretar en cualquier momento la práctica o ampliación de cualquier diligencia probatoria, siempre que ésta nos lleve al conocimiento de la verdad, deben recibir las pruebas que le presenten las partes siempre que estén permitidas por la ley, sean exhibidas conforme a derecho y no sean contrarias a la moral y las buenas costumbres y estén relacionadas con los puntos cuestionados.

Ahora bien, gracias al principio de derecho *la carga de la prueba*²⁹⁷, cada una de las partes deberá probar los hechos en que funde sus pretensiones, aunque la parte contra quien se propone una prueba debe gozar de oportunidad procesal para conocerla y discutirla, incluyendo en esto el ejercicio de su derecho de contraprobar, o dicho de otra manera, de ofrecer prueba en contrario a las afirmaciones de su contraparte.

Quien afirma está obligado a probar, y el que niega sólo será obligado a probar:

1. Cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho, la suprema corte de justicia de la nación describe: las proposiciones negativas son susceptibles de prueba, siempre que estén determinadas por circunstancias de tiempo y de lugar, pues entonces no pueden considerarse como absolutamente negativas.
2. Cuando se desconozca la presunción legal que tenga en su favor el colitigante;
3. Cuando se desconozca la capacidad;
4. Cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la acción.

En toda contienda debemos probar los hechos, así como, los usos y costumbres en que se funde el derecho, lo cual puede acreditarse mediante la prueba testimonial o pericial. Los hechos notorios no necesitan ser probados y el

²⁹⁷ OVALLE FAVELA, José. Op. Cit. Nota 93. p. 108.

juez puede invocarlos, aunque no hayan sido alegados por las partes, entenderemos por *hecho notorio* al conocido por el juez fuera del proceso, pero se trata de afirmaciones consideradas como verdad indiscutible por una colectividad.²⁹⁸ No es necesario probarlo, sin embargo, puedes confirmarlo.

El derecho no debe probarse en razón de que, el juzgador tiene la obligación de conocer el derecho civil vigente en el Distrito Federal al momento de desarrollarse el procedimiento.

Consideramos pertinente adjuntar siempre las pruebas al escrito inicial de demanda; en el periodo de ofrecimiento de pruebas sólo ratificar las ya exhibidas y ofrecer las pruebas supervenientes que podamos conseguir.

En el capítulo respectivo, todas y cada una de las pruebas²⁹⁹ aportadas deben ofrecerse expresando con toda claridad cuál es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas así como las razones por las que el oferente estima que demostrarán sus afirmaciones, declarando en caso de ser necesario, el nombre y domicilio de testigos y peritos y pidiendo la citación de su contraparte para absolver posiciones; si a juicio del tribunal las pruebas ofrecidas no cumplen con las condiciones apuntadas, serán desechadas.

Se advierte que, en ningún caso el juez admitirá pruebas o diligencias ofrecidas extemporáneamente, que sean contrarias al derecho o a la moral, sobre los hechos que no hayan sido controvertidos por las partes, hechos imposibles, notoriamente inverosímiles o bien que no reúnan los requisitos establecidos en el artículo 291 del código de procedimientos civiles.

Las pruebas aportadas y admitidas en el momento procesal oportuno, serán valoradas en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, en todo caso el tribunal deberá exponer cuidadosamente los

²⁹⁸ CALAMANDREI PEDRO, LA DEFINICIÓN DEL HECHO NOTORIO EN ESTUDIOS SOBRE EL PROCESO CIVIL. Apud. ROLAND ARAZI. Op. Cit. Nota 292. p. 68.

²⁹⁹ Revisar artículos 285, 291, 298, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión, a excepción de los documentos públicos, los que tendrán valor probatorio pleno de acuerdo a lo establecido en el artículo 403 del código de procedimientos civiles y, por tanto, no se perjudicarán en cuanto a su validez por las excepciones que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

El juzgador no puede suplir las pruebas con el conocimiento personal o privado que tenga de los hechos porque no se puede ser testigo y juez en un mismo proceso³⁰⁰, de ser así debemos hacer valer los impedimentos recusaciones o excusas contempladas en el título cuarto del código de procedimientos.

Si una prueba es desechada, de igual forma, si consideramos que alguna prueba ofrecida por el adversario no cumple con los lineamientos necesarios para ser admitida, en ambos casos, podemos interponer el recurso de apelación y el juicio de amparo indirecto.

En el juicio de usucapión, demostrar la causa generadora de la posesión es el punto de partida para tener acceso a la adquisición de un bien por el transcurso del tiempo, si no ésta no existiere, sería imposible la prescripción positiva, recordemos que por virtud de la causa generadora, podremos vislumbrar la plena identificación del bien inmueble a usucapir, si se transmitió el dominio en forma originaria (concepto de propietario) y desde qué fecha se suscitó la transmisión (lo que servirá para determinar el tiempo de la posesión).

En el juicio de usucapión pueden ofrecerse las pruebas confesional, testimonial, documental, instrumental, jurisprudencia, instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, las cuales al ser concatenadas deben acreditar firmemente la acción de usucapión.

Las cualidades de la posesión jamás podrán acreditarse con recibos de pago, estados de cuenta, credencial de elector o testimonios rendidos mediante documentos privados, motivo por el cual debemos evitar exhibirlos en juicio porque no servirán de nada, tal como se describe en la siguiente sentencia:

³⁰⁰ OVALLE FAVELA, José. Op. Cit. Nota 93. p. 108.

Tocante a la documental consistente en la credencial de elector sólo es apta para acreditar que está inscrito en el padrón electoral, pero no que habita el inmueble en forma continua, ya que dicha probanza no es la idónea.

Referente al escrito de veinticuatro de junio de dos mil cinco, es insuficiente para acreditar que ha poseído el inmueble objeto de la litis, en forma pública, pacífica y continua, de buena fe, porque para que tuviese algún valor el citado documento, necesariamente debió ser ratificado ante el Juez natural, toda vez que se trata de un documento proveniente de terceros.³⁰¹

La causa generadora de buena fe, puede acreditarse fácilmente si atendemos a cada una de las recomendaciones señaladas en la presente investigación pero cuando hablamos de causa que se genera por virtud de una posesión de mala fe, hablamos de una situación por demás compleja y resulta muy difícil acreditarla en juicio, ya que como hemos señalado, la usucapión es mal vista por los juzgadores y si es de mala fe debemos luchar con la creencia fundada de que la obtuvimos por virtud de un delito y hasta la fecha es una conducta jurídica y socialmente reprochada por los ciudadanos mexicanos, a pesar de que la ley contemple la posibilidad de adquirir en tales circunstancias.

Si nos encontramos en el supuesto de poseer de mala fe, es recomendable realizar el procedimiento civil conocido como *información ad perpetuam* contemplada por el artículo 927 del código de procedimientos civiles, seguido en vía de jurisdicción voluntaria para efecto de poder inscribir la posesión en concepto de propietario en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y tal posesión se convierta en posesión de buena fe y será útil para la prescripción, la posesión de la cosa por cinco años.

El fin de éste tipo de procedimiento es hacer constar que poseemos el bien en calidad de dueño en forma pública, pacífica y continua, se acredita con el apoyo del testimonio de tres personas vecinas del lugar del inmueble que se poseé.

³⁰¹ SENTENCIA DICTADA POR LA H. TERCERA SALA CIVIL DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, de fecha once de octubre de dos mil siete. Toca Número: 2437/07.

a) Confesional

El ofrecimiento de la prueba confesional³⁰², resulta vital para demostrar los hechos que fundan nuestra demanda de prescripción positiva, en razón de contener la descripción detallada de las circunstancias que se han suscitado para considerar que se han cumplido todos y cada uno de los requisitos exigidos para usucapir.

Confesión es la declaración, ya sea del actor o demandado, por virtud de la cual admiten que los hechos descritos por su contraparte, dígase en la demanda o contestación, son ciertos.

La confesión es un testimonio y, por eso, una declaración de ciencia, no hay confesión sino cuando la parte declara alguna cosa como verdadera, sólo en cuanto provenga de la parte el testimonio puede ser confesión. Es confesión solamente aquél testimonio que narra un *quid* contrario al interés de la misma parte. La experiencia enseña que una garantía de verdad del testimonio de la parte puede consistir no sólo en su objeto, en virtud del cual el testimonio se defina como una confesión sino también en estar precedida o acompañada de una fórmula solemne que se llama juramento.³⁰³

La prueba confesional es la declaración vinculativa de parte, la cual contiene la admisión de que determinados hechos propios son ciertos, es una declaración de una de las partes del juicio, debe referirse a hechos propios, a hechos en cuya ejecución haya participado el confesante.”³⁰⁴

La confesión³⁰⁵ considerada como prueba, consiste en una declaración formulada por quien es partes en el proceso, sobre hechos personales o de sus

³⁰² Ver artículos 308 a 325 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

³⁰³ CARNELUTTI, Francesco. Op. Cit. Nota 288. p. 378.

³⁰⁴ OVALLE FAVELA, José. Op. Cit. Nota 93. p. 128.

³⁰⁵ ROLAND ARAZI. Op. Cit. Nota 292. p. 263.

conocimientos personales, desfavorables al confesante y favorables a la otra parte.

Existen dos clases de confesión:

1. Confesión judicial expresa: aquélla que deriva de la demanda, contestación o reconvencción, la que emana del desahogo de la prueba confesional al absolver posiciones que se hayan calificado de legales y la que emane de la razón actuarial al momento de realizarse la notificación de demanda.
2. Confesión ficta: es la que observamos cuando la demanda o algunos hechos de la misma se dejan de contestar, cuando la parte citada no acude al juzgado a ratificar su firma o documentos, previo apercibimiento en ese sentido y cuando no asiste al desahogo de la prueba confesional a pesar de haber sido debidamente notificado.

En los escritos de demanda y contestación a la demanda y hasta diez días antes de la audiencia de pruebas se podrá ofrecer la prueba confesional, para su desahogo es necesario exhibir en sobre cerrado el pliego de posiciones, el cual se exhibirá con una promoción solicitando sea guardado en el seguro del juzgado hasta en tanto se realice la audiencia de desahogo, podrá exhibirse hasta antes de la audiencia, recomendamos hacerlo siempre días antes para acudir lo más sereno posible a la audiencia de ley.

Si se trata de personas físicas, quedarán las partes obligadas a declarar, bajo protesta de decir verdad, cuando así lo exija el contrario, señalando la necesidad de que la absolución sea en forma estrictamente personal y existan hechos concretos que justifiquen dicha exigencia, serán notificadas personalmente del día y hora de la audiencia de desahogo de pruebas, con el apercibimiento de ser declaradas confesas por no comparecer sin justa causa.

Al tratarse de personas morales, siempre será necesario que absuelva posiciones su mandatario o representante, quien conocerá forzosamente todos los hechos controvertidos propios de su mandante o representado.

Las posiciones³⁰⁶ son cada una de las proposiciones afirmativas que debe formular la parte interesada en obtener la confesión de su contraria y acerca de las cuales esta última debe expedirse en oportunidad de concurrir a prestar declaración.

Las declaraciones deben ser:

1. Precisas: contener un solo hecho y éste ha de ser propio de la parte absolvente.
2. No han de ser insidiosas: son las preguntas que se dirijan a ofuscar la inteligencia del que ha de responder, con objeto de inducirlo a error y obtener una confesión contraria a la verdad.

Un hecho compuesto de dos o más hechos, podrá comprenderse en una posición cuando por la íntima relación que exista entre ellos, no pueda afirmarse o negarse uno sin afirmar o negar el otro, podrán articularse posiciones relativas a hechos negativos que envuelvan una abstención o que impliquen un hecho o consecuencia de carácter positivo, siempre que se formulen en términos que no den lugar a respuestas confusas, deberán concretarse a hechos que sean objeto de la litis.

Si el citado a absolver posiciones comparece, el juez abrirá el pliego si lo hubiere, e impuesto de ellas, las calificará y aprobará. Enseguida el absolvente firmará el pliego de posiciones, antes de procederse al interrogatorio.

Contra la calificación de posiciones procede el recurso de apelación en el efecto devolutivo de tramitación conjunta con la definitiva.

El absolvente deberá contestar en sentido afirmativo o negativo, pudiendo agregar las explicaciones que estime convenientes, o las que el juez le pida.

El juez decretará la confesión del absolvente:

1. Cuando en las posiciones afirme hechos propios.
2. Cuando sin justa causa no comparezca; entonces el juez abrirá el pliego y calificará las posiciones antes de hacer la declaración pues se presumirán ciertos los hechos que contengan las posiciones admitidas.

³⁰⁶ OVALLE FAVELA, José. Op. Cit. Nota 93. p. 291.

3. Cuando sus respuestas no sean categóricas o terminantes, no responda afirmativa o negativamente.
4. Cuando se niegue a declarar.

La prueba confesional resulta idónea para acreditar la causa generadora y las cualidades de la posesión y está relacionada con los hechos descritos en la demanda, de los cuales debe desprenderse la existencia de la conducta que resulta útil para usucapir proporcionando la presunción de su existencia.

USUCAPION. LA CONFESION FICTA DEL DEMANDADO SIN PRUEBA QUE LA CONTRADIGA, ES APTA PARA ESTIMAR PRESUNTIVAMENTE PROBADA LA POSESION ADUCIDA POR EL ACTOR.

Si bien es verdad que para demostrar la posesión de los inmuebles la prueba idónea para acreditarla es la testimonial, también lo es, que cuando el demandado no contesta el ocurso entablado en su contra, declarado confeso de los hechos básicos de la demanda, debe estimarse, que esa confesión ficta constituye sólo una presunción de los hechos manifestados por el actor en su libelo inicial, la cual admite prueba en contrario y de no existir, deben estimarse presuntivamente probados los hechos pretendidos.³⁰⁷

Los requisitos exigidos en la prescripción positiva pueden acreditarse en forma contundente mediante el ofrecimiento de la prueba confesional, si ésta se desahoga debidamente.

Es indispensable que, en el desahogo de ésta prueba, las posiciones versen sobre los hechos descritos en el escrito inicial de demanda (ver anexo 1), con ella tendremos la oportunidad de preguntar al demandado si transmitió al actor la propiedad o el dominio de la cosa objeto de la litis, cuánto dinero recibió por ese acuerdo de voluntades, si sabe que el actor la poseé como dueño, en forma pública, pacífica, continua, desde cuándo, si poseé de buena o mala fe, qué mejoras ha hecho al inmueble, si sabe que el actor eroga los gastos para el mantenimiento del inmueble, que no ejerció violencia para adquirirla, desde qué

³⁰⁷ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 201,558. Tesis: II.1o.C.T.73 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca, Tomo: IV, Septiembre de 1996, p. 763.

fecha tiene el actor el dominio sobre la cosa, si lo ha hecho en forma ininterrumpida, entre otras.

Las posiciones descritas serán suficientes para demostrar la causa generadora, así como, las cualidades de la posesión.

Si realizas cinco posiciones puedes acreditar la acción de usucapión pero como la admisión de las mismas depende del estado de ánimo en que el juez o secretario de acuerdos se encuentre al momento del desahogo, es recomendable realizar diversas preguntas en el mismo sentido, no obstante que en la actualidad podemos apelar cuando desechen alguna posición.

Al desahogar la prueba, debemos tener cuidado de que se cite al absolvente en forma personal, oportunamente y con el apercibimiento de ley, ya que, si al realizar la citación, el juez omite apercibirlo, no podrá ser declarado confeso.

En virtud de la confesional, se estiman por presuntivamente ciertos los hechos descritos por el actor en la demanda de prescripción positiva, más aun, si agregamos que la contraparte no aporte prueba en contrario, en tal caso, la acción procederá sin inconveniente alguno.

Para probar la existencia de la causa generadora en la posesión de mala fe, es indispensable probar el origen de la posesión como hecho jurídico que produce consecuencias de derecho, es decir, la transmisión sobre el bien, con el fin de conocer la fecha cierta a partir de la cual se ha de computar el tiempo para la prescripción, hecho que podrá demostrarse con ésta prueba.

Se tenga o no título, la descripción de los hechos en que se funda la acción debe ser detallada para demostrar las cualidades de la posesión y si señala una fecha a partir de la cual el actor comenzó a poseer, ésta debe ser considerada cierta en virtud de la confesión.

b) Testimonial

Un requisito *sine qua non* sería imposible acreditar la acción de prescripción positiva es el ofrecimiento de la prueba testimonial, es la prueba más importante

en virtud de que la posesión en concepto de propietario, pública, pacífica y continua, deben manifestarse, como dice en jurisprudencia nuestro máximo tribunal, ostensiblemente, de manera indiscutible y objetiva, susceptible de apreciarse por los sentidos que vislumbran que la persona que posee el bien inmueble realiza actos que lo evidencian como el dominador de la casa, quien manda en ella en sentido económico, frente a todo el mundo, aun cuando carezca de título.

El testimonio o documento proveniente de terceros que contenga las cualidades en que ha poseído el actor sí tendrá valor probatorio pleno si es ratificado por quien lo suscribe ante el juzgado del conocimiento y servirá para apoyar nuestra petición, corre la misma suerte el documento público en que conste una declaración realizada ante cualquier otra autoridad que no sea la del conocimiento, así como, los instrumentos públicos en los que se describan las cualidades de la posesión expedidas por notario público obviamente.

En éste sentido, sólo las personas pueden dilucidar lo que está sucediendo por medio de los sentidos y expresarlo sin duda alguna porque lo han visto y escuchado, por ello, un testimonio claro y preciso siempre resultará indubitable para que la acción de prescripción positiva sea procedente, ellos manifestarán algo que han vivido y podrán con tal vivencia demostrar las cualidades de la posesión que cita el actor en juicio.

Testigo puede ser tanto la parte, en sentido lato, (confesión) como un tercero, en sentido estricto, en el lenguaje jurídico la voz testigo se reserva para la designación del tercero que aporta testimonio, éste tiene siempre un destinatario, un hombre no narra sino en cuanto haya o al menos pueda haber uno o varios que lo escuchen, el testimonio se realiza con los medios del lenguaje, es una manifestación del pensamiento no una declaración de voluntad, por medio de él quiere el testigo representar algo que ha existido o que todavía existe sin modificar lo que existe. El testigo narra al juez tanto los hechos que ha percibido directamente como los hechos que haya deducido.³⁰⁸

³⁰⁸ CARNELUTTI, Francesco. Op. Cit. Nota 288. p. 338.

El testimonio es la declaración procesal de un tercero ajeno a la controversia, acerca de hechos que a ésta conciernen. Un medio de prueba consistente en la declaración representativa que una persona, la cual no es parte en el proceso que se aduce, hace a un juez con fines procesales, sobre los que sabe con respecto a un hecho de cualquier naturaleza.³⁰⁹

Estipula el artículo 356 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

Todos los que tengan conocimiento de lo hechos que las partes deben probar, están obligados a declarar como testigos.

La declaración de los testigos es un deber, su incumplimiento puede ser sancionado en términos del artículo 73 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal y específicamente la fracción V determina que los testigos pueden ser presentados por la fuerza pública, si el caso exige mayor sanción, se dará parte al ministerio público.

El ofrecimiento de ésta prueba debe hacerse indicando el nombre y domicilio de los testigos, generalmente, la parte oferente los presentará con oportunidad, en su defecto, serán citados en forma legal y así lo solicitará al juez *a quo*.

Para el desahogo de la prueba testimonial³¹⁰ se pueden presentar interrogatorios escritos, en cuyo caso se agregarán a los autos, según lo señala el artículo 360 del código de procedimientos civiles.

Si no se exhibe interrogatorio, las preguntas serán formuladas verbal y directamente por las partes, tendrán relación directa con los puntos controvertidos y no serán contrarias al derecho o a la moral, deberán ser concebidas en términos claros y precisos, procurando que en una sola no se comprenda más de un hecho.

³⁰⁹ ECHANDIA. Apud. OVALLE FAVELA, José. Op. Cit. Nota 93. p. 142.

³¹⁰ Ver artículos 360, 369, 371 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El juez debe cuidar de que se cumplan estas condiciones impidiendo preguntas que las contraríen, contra la desestimación de preguntas sólo cabe la apelación en el efecto devolutivo de tramitación conjunta con la que se formule en contra de la sentencia definitiva.

Después de tomarle al testigo la protesta de conducirse con verdad y de advertirle de las penas en que incurrir los testigos falsos, se hará constar el nombre, edad, estado, domicilio y ocupación; si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del que lo presente o tiene con él sociedad o alguna otra relación de interés; si tiene interés directo o indirecto en el pleito, si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes y se procederá al examen³¹¹, cuyo desarrollo se hará en presencia de las partes y los testigos deben ser examinados en forma separada y sucesiva.

Primero interroga el promovente de la prueba *formulando preguntas* y después la otra parte *formulando repreguntas*, el juez puede, a petición de parte, solicitar aclaraciones a los testigos, cuando dejen de contestar algún punto, se expresen con ambigüedad o incurran en contradicciones.

El tribunal tendrá la más amplia facultad para hacer a los testigos y a las partes las preguntas que estime conducentes a la investigación de la verdad respecto a los puntos controvertidos, las preguntas formuladas al testigo y sus respuestas se asentarán textualmente, siempre que no se presente el interrogatorio por escrito.

Es imprescindible que, los testigos estén obligados a dar la razón de su dicho y el juez deberá exigirla en todo caso, es muy importante su manifestación con respecto a las circunstancias y medios a través de los cuales se dieron cuenta de los hechos sobre los que declararon.

En el examen de un testigo, es posible que la contraparte haga *petición de tachas*, ya sea en el acto del examen de un testigo o dentro de los tres días

³¹¹ Ver artículos 363, 366, 368 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

siguientes, lo hará para atacar el dicho del testigo por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones, se substanciará incidentalmente y su resolución se reservará para definitiva, debiendo suspenderse mientras tanto, el pronunciamiento de ésta.

Para acreditar las cualidades de la posesión, así como, la causa generadora y obtengamos una sentencia favorable, los testigos deben referir que se percataron a simple vista de las siguientes circunstancias:

1. Revelar cómo y cuándo el interesado en adquirir la propiedad, inició la posesión (causa generadora), en éste caso, si de sus dichos se desprende que la persona poseyó con exceso al tiempo establecido por la ley, es decir, cinco o diez años, no es necesario que los testigos mencionen la fecha exacta del inicio de la posesión (es suficiente con mencionar el año o mes y año), ni tampoco que identifiquen con exactitud la extensión y linderos del terreno objeto de la litis, también deben describir que el poseedor realiza actos que evidencian su dominio sobre el inmueble, que manda en él, sobre él y que proporciona el sustento para su mantenimiento, comprobando así, el concepto de propietario.

2. Declarar cómo han percibido el desarrollo de la posesión y cómo se dieron cuenta de que el poseedor es el dueño de la casa, demostrando con su testimonio, la permanencia pública, pacífica y continua, para que la declaración de los testigos tenga valor probatorio pleno, deben manifestar claramente con qué carácter poseen los actores y dar razón fundada de su dicho, lo que se traduce en decretar por qué saben y les consta lo que están diciendo, explicando los actos que han tomado en consideración para afirmar ante autoridad judicial que una persona se ha conducido como dueño, continuamente, frente a todo el mundo y sin que nadie le haya reclamado derecho alguno sobre la casa en litigio.

Además, el testigo debe dar razón fundada de sus afirmaciones, con lo cual el juez considerará si el testimonio hace prueba plena (ver anexo 2).

Para valorar la prueba testimonial, se sigue la regla establecida en el artículo 215 del Código Federal de Procedimientos Civiles, el cual estipula que el

valor de la prueba testimonial quedará al prudente arbitrio del tribunal, quien, para apreciarla, tendrá en consideración:

I. Que los testigos convengan en lo esencial del acto que refieran, aun cuando difieran en los accidentes.

De acuerdo con la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, las discrepancias que existan entre los testigos, en el proceso civil, si no alteran la esencia de los hechos objeto de la prueba, no afectan la sustancia de las declaraciones de aquéllas, por lo que tales declaraciones no deben considerarse contradictorias.

La coincidencia total en las declaraciones de los testigos da motivo para sospechar que éstos han sido aleccionados previamente. De ésta manera la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha considerado que la perfección en las declaraciones engendra sospecha sobre la sinceridad de los testigos por lo cual no puede estimarse contraria a las reglas de la lógica, la apreciación del juzgador que, ante las respuestas de los testigos en los mismos términos y hasta con idénticas palabras, deduzca que han sido aleccionados previamente.³¹²

II. Que declaren haber oído pronunciar las palabras, presenciado el acto o visto el hecho material sobre que depongan.

III. Que, por su edad, capacidad o instrucción, tengan el criterio necesario para juzgar el acto.

IV. Que, por su probidad, por la independencia de su posición o por sus antecedentes personales, tengan completa imparcialidad.

V. Que por sí mismos conozcan los hechos sobre que declaren, y no por inducciones ni referencias de otras personas.

VI. Que la declaración sea clara, precisa, sin dudas ni reticencias sobre, sobre la substancia del hecho y sus circunstancias esenciales.

VII. Que no hayan sido obligados por fuerza o miedo, ni impulsados por engaño, error o soborno; y

VIII. Que den razón fundada de su dicho.

Un solo testigo hará prueba plena cuando ambas partes convengan expresamente en pasar por su dicho, de acuerdo con lo establecido por el artículo 216 del código de procedimientos civiles, de otro modo, su valoración quedará a la

³¹² OVALLE FAVELA José. Op. Cit. Nota 93. p. 142.

prudente apreciación del tribunal, lo ideal es ofrecer dos para efecto de evitar errores y manifestaciones innecesarias en las declaraciones, ayudará a la contundencia en las afirmaciones.

c) Documental e Instrumental

Si contamos con título, debemos acompañar al escrito inicial de demanda, el justo título en que se funda, sabemos que de su contenido debe derivarse un acto traslativo de dominio, gracias a él se corroborará que se tiene la posesión en concepto de propietario y se ofrecerá como documento base de la acción.

El título puede constar por escrito, entonces, en el juicio respectivo se acreditará la causa generadora de la posesión con la prueba documental pública o privada, según sea exhibido en copia certificada que haya sido expedida por otro juzgado o contrato privado original respectivamente.

Entenderemos por documento en sentido etimológico, una cosa *docet*, esto es, que lleva en sí la virtud de hacer conocer, esta virtud se debe a su contenido representativo, por eso documento es una cosa que sirve para representar otra.

Por otra parte, siendo la representación siempre obra del hombre, el documento, más que una cosa, es *opus* (resultado de un trabajo).

El documento puede representar cualquier hecho con mayor precisión, cualquier aspecto o transformación del mundo exterior que consiste en el desarrollo de una actividad humana y constituye por tanto un acto del hombre.³¹³

Toda representación material destinada e idónea para reproducir una cierta manifestación del pensamiento.³¹⁴

Existen dos tipos de documentos:

1) Documento público: son los expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus atribuciones o por profesionales dotados de fe pública.³¹⁵

³¹³ CARNELUTTI, Francesco. Op. Cit. Nota 288. p. 340.

³¹⁴ CHIOVENDA, José. Apud. ROLAND ARAZI. Op. Cit. Nota 292. p. 199.

³¹⁵ OVALLE FAVELA, José. Op. Cit. Nota 93. p. 136.

Los documentos públicos expedidos por autoridades federales o funcionarios de los Estados, harán fe en el Distrito Federal, sin necesidad de legalización.³¹⁶

Artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal: son documentos públicos:

- I. Las escrituras, pólizas y actas otorgadas ante notario o corredor público y los testimonios y copias certificadas de dichos documentos;
- II. Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público en lo que se refiera al ejercicio de sus funciones;
- III. Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos, o los dependientes del Gobierno Federal, de los Estados, de los Ayuntamientos o del Distrito Federal;
- IV. Las certificaciones de las actas del estado civil expedidas por los jueces del Registro Civil, respecto a constancias existentes en los libros correspondientes;
- V. Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidas por funcionarios a quienes compete;
- VI. Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren cotejadas por notario público o quien haga sus veces con arreglo a derecho;
- VII. Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, universidades, siempre que estuvieren aprobados por el Gobierno Federal o de los Estados, y las copias certificadas que de ellos se expidieren;
- VIII. Las actuaciones judiciales de toda especie;
- IX. Las certificaciones que expidieren las bolsas mercantiles o mineras autorizadas por la ley y las expedidas por corredores titulados con arreglo al Código de Comercio;
- X. Los demás a los que se les reconozca ese carácter por la ley.

Los documentos públicos que hayan venido al pleito sin citación contraria, se tendrán por legítimos y eficaces, salvo que se impugnare expresamente su autenticidad o exactitud por la parte a quien perjudiquen, en éste caso se decretará el cotejo.

2) Documento privado: es el documento cuyo autor no esté investido de alguna función pública.³¹⁷

³¹⁶ Consultar artículos 327, 328 y 333 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

³¹⁷ CARNELUTTI, Francesco. Op. Cit. Nota 288. p. 341.

Son documentos privados los vales, pagarés, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados o formados por las partes o de su orden y que no estén autorizados por escribanos o funcionario competente.³¹⁸

Los documentos privados pueden ser reconocidos por su autor en forma expresa o tácita, sólo puede reconocer un documento privado el que lo firma, el que lo manda extender o el legítimo representante de ellos con poder o cláusula especial.³¹⁹

Artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles: Los documentos privados presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

Artículo 340 del Código de Procedimientos Civiles: las partes, sólo podrán objetar los documentos en cuanto a su alcance y valor probatorio, lo que deberá hacerse dentro de los tres días siguientes a la apertura del plazo de prueba y los exhibidos con posterioridad en un plazo igual, contado desde el día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación del auto que ordene su recepción.

Si no existe prueba en contrario, se deben tener por ciertos los hechos que ampara el documento exhibido, la causa generadora puede ser acreditada mediante documento privado si éste no es objetado por la parte contraria, ya que serán admitidos y surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, según lo determina el artículo 335 del código de procedimientos civiles, por lo que serán valorados como prueba plena.

La prueba documental también comprende las cosas que sirven para representar hechos, tales como, planos, cuadros, películas cinematográficas, discos y cintas grabadas, entre los más comunes.³²⁰

El título exhibido para acreditar la causa generadora, deberá contener:

1) Fecha: la fecha de celebración del contrato o acuerdo de voluntades para efecto de determinar el inicio de la posesión para la prescripción positiva, ya que, como lo

³¹⁸ Artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

³¹⁹ OVALLE FAVELA, José. Op. Cit. Nota 93. p. 136.

³²⁰ Ibidem. p. 347.

cita Ovalle Favela, todo acto del hombre ocurre en determinadas circunstancias de tiempo y de lugar, en cuanto tales circunstancias tengan trascendencia para los efectos jurídicos de aquél, su realización en un determinado lugar o en un determinado tiempo puede representarse y, especialmente documentarse, ésta documentación constituye la *data*. Llamamos *data* precisamente a la representación documental o cuando menos a la indicación en el documento de las condiciones de lugar y de tiempo en que el acto ha ocurrido.³²¹

2) Suscripción: debe contener el nombre y domicilio de las personas que participan en el contrato y la función que en él desempeñan. Para acreditar la causa generadora, deberá establecer quien es la persona que se ostenta como propietario o poseedor originario del bien inmueble a usucapir y quien adquiere la posesión como nuevo dueño. Finalmente, al calce, deberá aparecer la firma o huella digital de las partes que intervinieron en el contrato, recordemos que si alguien no puede firmar, estampará su huella y alguien más firmará a su ruego.

3) Contenido: Es el punto medular, pues para el caso que nos ocupa, establecerá en forma precisa, el acto que se realiza para transmitir el dominio del bien inmueble, si tomamos el ejemplo de la compra venta, debe describir la ubicación, medidas y colindancias del bien inmueble, el precio a pagar y la entrega de una y otra cosa, ya sea real, virtual o jurídicamente. De tal forma que, de él podamos apreciar que el nuevo poseedor es dueño de la cosa y tiene el poderío sobre ella.

Sirve de título para acreditar la causa generadora, la inscripción de la posesión en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, mediante el procedimiento denominado información ad perpetuam, la cual se convertirá en una posesión de buena fe.

La causa generadora puede robustecerse con la prueba confesional en la que el demandado deberá reconocer que transmitió el dominio de la cosa mediante la celebración de un contrato, de fecha determinada.

Por lo que hace a la prueba testimonial, ésta también es útil para acreditar la causa generadora a pesar de que el contrato traslativo de dominio haya sido

³²¹ Ibidem p. 344.

realizado en forma verbal siempre y cuando se evidencie la entrega de un precio cierto y en dinero.

La autoridad judicial reconoce la eficacia de la prueba documental para demostrar la existencia de la causa generadora y las cualidades de la posesión, verbigracia:

Por lo que hace a la copia certificada del contrato de once de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, demuestra la causa generadora de la posesión y que la misma es de buena fe, pero ello no es suficiente, en virtud que como se dijo, para prescribir un inmueble, es ineludible probar, además de la causa generadora de la posesión, que la posesión es disfrutada en forma pública, pacífica y continua, por el transcurso de cinco años.³²²

El testimonio o documento proveniente de terceros tendrá valor probatorio pleno si es ratificado por quien lo suscribe ante el juzgado del conocimiento, sirviendo de apoyo a nuestra petición.

Por otra parte, cuando existe título, pero el poseedor conocía los vicios del mismo, la prueba documental dígame pública o privada, servirá para demostrar la causa generadora y el plazo para la prescripción se aumentará a diez años.

No debemos olvidar que la buena fe se presume siempre y en el caso de alegar que la posesión es de la mala fe, corresponde al demandado acreditarlo.

Si las cualidades de la posesión se hacen constar en instrumento público en que ciertas personas hacen constar la conducta del poseedor encaminada a adquirir por usucapión, dicho instrumento hará prueba plena y servirá para acreditar los requisitos exigidos por la ley, tal documento deberá contener una declaración similar a la de los testigos que se presentan en juicio.

³²² SENTENCIA DICTADA POR LA H. TERCERA SALA CIVIL DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, de fecha once de octubre de dos mil siete. Toca Número: 2437/07.

Con la prueba documental pública, podemos acreditar la causa generadora de la posesión de mala fe sin título para establecer el momento a partir del cual comenzará a contar el tiempo para la prescripción, en tal circunstancia, es necesario que al momento de cometer el delito acudamos al ministerio público a levantar un acta en la que se haga del conocimiento de la autoridad que se tomó la posesión de mala fe y después del tiempo establecido para denunciar el acto por parte del propietario, solicitar la constancia expedida por la misma autoridad donde se decreta la prescripción de la acción penal sin que el propietario haya iniciado una denuncia por el delito cometido en su agravio, dichos documentos deberán exhibirse en el juicio de usucapión como base de la acción.

También puede exhibirse la carta de liberación o solicitar constancia al juez penal que haya tenido conocimiento del delito de despojo cometido, en la que se declare el debido cumplimiento de la pena impuesta.

Otra circunstancia se presenta cuando se dicta sentencia por el juez penal y ésta no se ejecuta, en tal circunstancia, también debe decretar la prescripción de la ejecución de la sentencia y a partir de ese momento comenzará a correr el tiempo para la prescripción, el acuerdo en el que se dicte la prescripción deberá ser exhibido ante el juez civil que conozca de la prescripción positiva.

d) Jurisprudencia

Por lo que hace a las tesis de jurisprudencia citadas para fundar la acción intentada, su estudio y reconocimiento tienen el carácter de obligatorio, se debe citar por escrito, expresando su rubro y tesis, así como, el número y órgano jurisdiccional que la integró, en términos de lo estipulado por los artículos 192, 193 y 196 de la Ley de Amparo.

A pesar de haber transcrito las tesis en el cuerpo de la demanda, es recomendable ofrecerlas como prueba en el capítulo respectivo, señalando que deseamos probar con ellas y por qué demostrará nuestras afirmaciones, en términos de lo establecido por el código de la materia, no es necesario

transcribirlas nuevamente, generalmente se tienen por reproducidas como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones.

e) Instrumental de actuaciones y presuncional: legal y humana

La prueba conocida como instrumental de actuaciones, se refiere a todo lo que obra en el expediente del juicio de usucapión, en el caso en concreto, sirve como prueba y coadyuvará con el juzgador para conocer la verdad sobre los hechos controvertidos ofreciendo todo lo que favorezca a los intereses de quien la cita.

Por lo que hace a las presunciones legales, se encuentran reguladas en los artículos 379 a 383 del código de procedimientos civiles, en él se establece que *la presunción es la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido: la primera se llama legal, cuando la ley establece expresamente y cuando la consecuencia nace inmediata y directamente de la ley, entonces sólo se debe probar el hecho en que se funda la presunción y la segunda humana, cuando de un hecho debidamente probado se deduce otro que es consecuencia ordinaria de aquél.*

La ley determina que algunas presunciones admiten prueba en contrario y, en tal caso, operará la inversión de la carga de la prueba.³²³

Lo relativo a las presunciones legales derivadas de la usucapión y que han sido identificadas en el cuerpo del presente documento, todas admiten prueba en contrario.

2. Juicios seguidos en rebeldía

Aunque la rebeldía del demandado debe ser prueba suficiente para que la acción resulte procedente, en términos del artículo 271 del código de procedimientos civiles, de cuyo contenido se desprende que decretada la rebeldía

³²³ OVALLE FAVELA, José. Op. Cit. Nota 93. p. 149.

por parte del demandado, se tendrán por presuntivamente confesados los hechos de la demanda que dejó de contestar, más aun que las pruebas aportadas por el actor no fueron controvertidas por el demandado, los jueces siempre exigirán el ofrecimiento de pruebas que sustenten la acción para no permitir que exista duda alguna sobre la legitimación de nuestra petición, las pruebas que resultarán fehacientes son las descritas en el capítulo de ofrecimiento de pruebas para acreditar la causa generadora y las cualidades de la posesión.

La declaración de rebeldía se hará sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo por lo descrito en los artículos 272-A a 272-F, observándose las disposiciones del título noveno del código de procedimientos civiles actual, algunos juzgados no hacen la declaratoria, motivo por el cual siempre es mejor solicitar la declaración de rebeldía por parte de nuestra contraparte.

Sustentan lo establecido en los párrafos que anteceden las siguientes sentencias:

SENTENCIA UNO:

Todo lo anterior, se ve robustecido con el desahogo de la prueba confesional que la actora ofreció a cargo del demandado, la que tuvo verificativo mediante diligencia de fecha dieciocho de los corrientes, en la cual, dada su inasistencia, se le declaró confeso de las posiciones previamente calificadas de legales, con lo que se corrobora aun más lo señalado en cuanto al acreditamiento de los diversos elementos procedimentales de la acción confesional judicial a la que se le concede pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo 327, fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles y es valorada conforme a lo dispuesto por el artículo 402 del citado ordenamiento legal.³²⁴

SENTENCIA DOS:

(...)

En sentencia dictada el doce de diciembre del año dos mil siete; éste tribunal concedió el amparo solicitado por la parte quejosa, para el efecto de que la responsable dejara insubsistente el acto reclamado y atendiendo a los lineamientos

³²⁴ SENTENCIA DICTADA POR EL H. JUZGADO DECIMO OCTAVO DE LO CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, de fecha tres de septiembre de dos mil diez. Número de Expediente: 338/2010.

expresados, resolviera la instancia conforme a derecho correspondiera, de acuerdo a la contestación en sentido afirmativo de la demandada al no dar contestación y a las pruebas aportadas por la parte quejosa.

... y consideró que los agravios expresados eran parcialmente fundados porque al no haber dado contestación la parte demandada se presumía cierto el hecho cuatro del escrito inicial de que el actor tenía la posesión material y jurídica del inmueble desde el año de mil novecientos noventa y uno de forma continua, ininterrumpida, pública y con el carácter de dueño, por lo que revocó la resolución de primera instancia...³²⁵.

Siguiendo la propuesta que en ésta investigación planteamos, ofrecemos el modelo de demanda de usucapión (ver anexo 5) que debemos presentar para iniciar el juicio respectivo, obviamente deberá manifestarse si es una prescripción positiva de buena o mala fe, pero si hacemos una buena redacción de los hechos y los relacionamos adecuadamente con las pruebas lograremos acreditar la acción intentada.

Presentada la demanda de usucapión y desahogadas las pruebas ofrecidas, una vez concatenadas, será menester que los jueces civiles, dicten una sentencia favorable por virtud de la cual se reconozca al poseedor como propietario del bien objeto de la litis, cualquiera que sea el juez que conozca del asunto.

3. La sentencia de usucapión

Sentencia es la resolución que emite el juzgador sobre el litigio sometido a su conocimiento y mediante la cual normalmente pone término al proceso, debe dictarse en concordancia con la demanda y con la contestación formuladas por las partes.³²⁶

³²⁵ SENTENCIA DICTADA POR EL H. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, de fecha doce de diciembre de dos mil siete. Juicio de Amparo Número: DC-765/2007.

³²⁶ OVALLE FAVELA, José. Op. Cit. Nota 93. p. 161.

En ella, los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, en todo caso el tribunal deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.³²⁷

El artículo 222 del Código Federal de Procedimientos Civiles, establece que las sentencias contendrán, además de los requisitos comunes a toda resolución judicial, una relación sucinta de las cuestiones planteadas y de las pruebas rendidas, así como, las consideraciones jurídicas aplicables tanto legales como doctrinarias, comprendiendo en ellas los motivos para hacer o no condenación en costas y terminarán resolviendo, con toda precisión, los puntos sujetos a la consideración del tribunal y fijando, en su caso, el plazo dentro del cual deben cumplirse, de tal forma que, la sentencia se compondrá por:

- A. Preámbulo: datos de identificación de la sentencia.
- B. Resultandos: descripción del desarrollo concreto del proceso.
- C. Considerandos: valoración de las pruebas, fijación de los hechos y razonamientos jurídicos.
- D. Resolutivos: expresión concreta del sentido de la decisión.

Reglas a seguir al momento de dictar sentencia:

- 1) Debe cumplirse con lo exigido por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual estipula:

En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra, o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho.

- 2) Deben dictarse conforme lo establece el artículo 81 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, en lo siguiente:

Deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

³²⁷ Ver artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

3) Finalmente, cumplirán las formalidades descritas en el artículo 82 del código de procedimientos civiles, es decir:

Deben tener el lugar, fecha y juez o tribunal que las pronuncie, los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litiguen y el objeto del pleito, y bastará que el juez funde y motive su resolución en preceptos legales o principios jurídicos, de acuerdo con el artículo 14 constitucional.

De acuerdo a las reglas establecidas, la sentencia que declara procedente la acción de prescripción positiva, reconocerá al poseedor como legítimo propietario y consolidará su título en forma retroactiva, es decir, desde que se comenzó a poseer, verbigracia:

Primero. Ha sido procedente la vía ordinaria civil intentada en la que la parte actora acreditó su acción y el demandado se constituyó en rebeldía. En consecuencia:

Segundo. Se declara que ha operado a favor de la actora la prescripción positiva y que ha adquirido, por ende, la propiedad del inmueble ubicado en ..., con una superficie de cuatrocientos veintisiete metros cuadrados.

Tercero. Previos los trámites de ley y una vez que cause ejecutoria el presente fallo proceda el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal a realizar la cancelación de la inscripción respecto del inmueble referido en el resolutivo anterior, que aparece inscrito a nombre del demandado en el folio real número 00000-2011 y, en consecuencia, se realice la nueva inscripción a nombre de la actora.

Cuarto. No se hace especial condena en costas;

Quinto. Notifíquese y expídase copia autorizada para quedar en el legajo de sentencias...

La sentencia dictada en el juicio de usucapión será el título de propiedad del actor y deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para formalizarla,

en razón de lo establecido en jurisprudencia, la propiedad del poseedor será legitimada desde el momento en que comenzó a poseer y no desde que se dicta sentencia favorable, por lo que será reconocido como nuevo propietario desde el primer momento en que tomó posesión del bien.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SE INICIA A PARTIR DE QUE SE POSEE EL INMUEBLE EN CONCEPTO DE DUEÑO Y SE CONSUMA EN EL MOMENTO EN QUE HA TRANSCURRIDO EL TIEMPO NECESARIO EXIGIDO POR LA LEY; DE MODO QUE LA SENTENCIA QUE LA DECLARA PROCEDENTE, SÓLO CONSOLIDA EN FORMA RETROACTIVA EL TÍTULO DE PROPIEDAD.

De la interpretación armónica y sistemática de los artículos 1135 y 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, se obtiene que la prescripción adquisitiva o usucapión, es un medio de adquirir la propiedad de un inmueble, por la posesión prolongada del mismo, durante el tiempo y bajo las condiciones determinadas por la ley; de ahí también se arriba a la conclusión de que la prescripción se inicia precisamente a partir de que el interesado entra a poseer el bien; de esa manera, si tal prescripción no se interrumpe por las causas naturales o legales requeridas o, si no se le hace cesar, entonces, se consuma al momento en que se ha cumplido el plazo de posesión exigido por el ordenamiento jurídico, según el caso concreto (posesión de buena o mala fe). La necesidad de promover la acción de prescripción o de oponerla como excepción en el juicio relativo, se hace patente si se toma en cuenta que la usucapión, aun consumada, no surte efectos de pleno derecho, pues para que esto sea así, es necesario que se ejerza vía acción o vía excepción; pero, debe aclararse, la sentencia judicial que declara propietario por prescripción al poseedor de un bien, no es la que consuma la usucapión, pues ésta se consuma por el solo transcurso del tiempo y, la sentencia que así lo declara, sólo consolida el título de propiedad, al declarar procedente el derecho prescrito a favor del interesado. Consecuentemente, la sentencia que determina que es propietario por prescripción, el poseedor de un bien, surte efectos desde que la prescripción se inició, pues se entiende que desde entonces se poseyó animus dominiis el bien prescrito. Eso es lo que algunos tratadistas denominan "retroactividad de la prescripción."³²⁸

De ésta forma, concluimos la presente investigación, en espera de que resulte útil para quienes nos dedicamos al estudio del derecho y aun más para aquéllos que pretendemos aplicar los conocimientos adquiridos en la práctica profesional, toda vez que resulta más sencillo tener éxito en juzgados, cuando

³²⁸ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Op. Cit. Nota 89. Número de Registro: 193,673. Tesis: I.5o.C.86 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca, Tomo: X, Julio de 1999, p. 892.

realizamos un análisis adecuado y ofrecemos pruebas contundentes que nos permitan legitimar el derecho que hacemos valer.

Esperamos mantener la idea que tuvo Hammurabi desde hace muchos años, en el sentido de ser más objetivos, debemos aplicar las normas establecidas evitando apreciaciones subjetivas innecesarias por parte de los jueces en una figura jurídica que no lo amerita por ser desde la época de los romanos muy precisa en cuanto a sus exigencias, procurando su vigencia y que continúe siendo utilizada por los mexicanos para regularizar su situación patrimonial en aquellos casos en que de forma administrativa sería imposible.

Para quienes pueden tramitar sus escrituras ante notario público, también es una opción, teniendo la seguridad de que será una forma más económica.

CONCLUSIONES

Primera. La prescripción positiva es un medio de adquirir bienes en virtud de la posesión, mediante el transcurso del tiempo y, bajo las condiciones establecidas por la ley, cuyo efecto produce la adquisición de la propiedad, se ejerce a petición de parte y surte efectos contra terceros. La sentencia sirve de título en forma retroactiva y debe ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Segunda. Los antecedentes más remotos los encontramos en el Código de Hammurabi y las Leyes de Manú, ordenamientos que reflejaban la preocupación por dar certidumbre jurídica a los predios que se encontraban sin dueño o aparente abandono.

Tercera. En el derecho romano, Teodosio II reconoció a la *usucapio* como una forma de adquirir la propiedad, estableciendo a su vez, la prescripción extintiva de las acciones por el transcurso de treinta años conocida como *praescriptio longi temporis*.

Cuarta: En el derecho clásico, la *usucapio* se extiende a las cosas que fueron entregadas por quien no era dueño. Constantino introdujo la *praescriptio longissimi temporis* que puede ser opuesta como excepción a la acción reivindicatoria después de cuarenta años y finalmente Justiniano unifica ambas figuras exigiendo como requisitos *res habilis, titulus, bona fides, possessio y tempus*.

Quinta. En la Ley de las Doce Tablas se exigía la ausencia de hurto para prescribir y no podía invocarse por un extranjero contra los intereses de un romano. La Lex Atinia del siglo II antes de Cristo establecía la posibilidad de usucapir en el caso de la devolución de la cosa furtiva al despojado, aunque sea por un momento, impedía la usucapión de cosas arrebatadas por violencia y hurto. La Lex Plautia de Vi del siglo I antes de Cristo, prohibía el crimen y la violencia, ésta ley fue

confirmada por la Lex Iulia de Vi, derivadas de la Constitución de Valentiano, Teodosio y Arcadio.

Sexta: En el derecho posclásico se creó el principio de acudir a órganos jurisdiccionales para el reconocimiento y sanción de derechos y la *usucapio* dejó de ser una excepción y se convirtió en un modo de adquirir.

Séptima: Por lo que hace al derecho mexicano, nuestros antepasados no contemplaban en absoluto la figura de la usucapión, pero nos arriesgaremos a señalar que los aztecas establecían un precedente de propiedad privada con los *calpullis*.

Octava: El Código Civil de 1870 muestra toda la influencia del derecho francés y español, bajo los lineamientos básicos del derecho romano con toda la intención de regularizar la situación patrimonial. Los códigos de 1884 y 1928, disminuyen el tiempo de posesión y puede usucapir quien ignora los vicios de su título y quien despoja con violencia; se crea también la presunción de poseer de buena fe.

Novena: La usucapión se hace valer mediante acción de prescripción positiva en la vía ordinaria civil, jamás vía excepción porque es el ejercicio de un derecho que debe reclamarse a petición de parte. Podrán prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio con las restricciones legales y es indispensable tener la posesión de una cosa en concepto de propietario, en forma pública, pacífica, continua, cinco años si se trata de buena fe o diez años en el caso de la mala fe.

Décima: La posesión de los derechos y las cosas se pierde cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen en el tiempo establecido para prescribirse. Los efectos de la posesión son la presunción de propiedad, la posibilidad de adquirirla y la protección de la posesión, es importante destacar que existe la posibilidad de utilizar la conjunción de posesión.

Décimo primera: El Código Civil vigente, en los artículos 1176 a 1180, establece celosamente las reglas a seguir para computar el tiempo de la prescripción, el día en que comienza la posesión se cuenta como si fuera entero y en el que finaliza es indispensable que se termine completamente.

Duodécima: La usucapión se interrumpe si el poseedor es privado de la posesión de la cosa por más de un año; se suspende cuando la ley impide que el tiempo de la posesión corra, lo que sirve de protección legal a aquellas personas que se encuentran imposibilitadas para acudir a interrumpir el plazo de la usucapión. También se puede renunciar a la usucapión ganada, la que se encuentra en curso o es futura son irrenunciables.

Décimo tercera: Los aspectos doctrinarios son amplios, pero podemos vislumbrar que la usucapión se funda en presunciones legales con respecto a la posesión, las cuales, al ser robustecidas con pruebas fehacientes que demuestren la existencia de sus cualidades, nos encaminarán rápidamente a lograr la adquisición de la propiedad por el transcurso del tiempo, razón suficiente para considerar indispensable realizar la unificación de criterios que propone ésta investigación para simplificar significativamente el trabajo del abogado litigante y proporcionarán tranquilidad a los ciudadanos mexicanos al saber que podrán regularizar sus bienes.

Décimo cuarta: Existen diversos criterios jurisdiccionales aplicables a la usucapión, tales como, basar la procedencia de la acción en la prueba testimonial, algunos jueces consideran indispensable exhibir el certificado de antecedentes registrales expedido por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, por otra parte, exigen que se acredite la causa generadora con el justo título que casi siempre constará por escrito, si el contrato fue verbal es necesario que ofrezca testimonios y la confesión del demandado de los cuales se derive una fecha cierta y el pago de un precio cierto y en dinero, criterios que al ser ignorados por el litigante provocan la improcedencia de la acción intentada.

Décimo quinta: Independientemente de que el demandado conteste la demanda o se constituya en rebeldía, es indispensable que el actor acredite la acción intentada, es decir, cualquiera que sea el supuesto en que se encuentre, deberá ofrecer las pruebas que resulten necesarias e indispensables para acreditar su derecho a usucapir, de tal manera que dictada sentencia favorable resulte irrefutable.

Décimo sexta: Si unificamos los criterios aplicados en forma indistinta por los jueces civiles, los requisitos a satisfacer en el juicio de usucapión son: exhibir el justo título en que se funde la causa generadora de la posesión o acreditar su existencia, demostrar que se tiene la posesión en forma pública, pacífica, continua, ya sea de buena o mala fe, exhibir el certificado de antecedentes registrales del bien litigioso expedido por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal para dirigir a dicha persona la demanda y exhibir avalúo o manifestar bajo protesta de decir verdad el precio real del inmueble para determinar la competencia del juez.

Décimo séptima: En la demanda deben narrarse detalladamente los hechos que describan en forma sucinta el día y la forma en que se comenzó a poseer, así como, las actividades que ha realizado como propietario para la conservación del bien inmueble.

Décimo octava: Debemos ofrecer pruebas contundentes para acreditar la acción intentada, en tal caso, las pruebas documental e instrumental sirven para comprobar el justo título, la existencia de dueño cierto y la competencia del juez para el caso de exhibir avalúo; las pruebas confesional y testimonial, se ofrecen para acreditar los hechos descritos en la demanda y que se refieren al cumplimiento de los requisitos para usucapir; la jurisprudencia, así como, la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana, sirven para dar sustento a la acción.

Décimo novena: Los documentos conocidos como recibos de pago, estados de cuenta o la credencial de elector exhibidas por el actor para acreditar la acción, no sirven para demostrar la posesión ni las cualidades de la misma.

Vigésima: Ante la imposibilidad de escriturar por falta de algún elemento necesario para ello, la usucapión nos permite subsanar los obstáculos burocráticos y da a las personas que han trabajado durante años para mantener una vivienda digna, un título de propiedad, legitimando con ello su esfuerzo y dedicación.

Vigésimo primera: Por medio de la usucapión se regularizan los predios y ello ayuda al Gobierno del Distrito Federal, toda vez que al reconocer a una persona como dueña recaudarán los impuestos correspondientes, teniendo un mejor control sobre los inmuebles ubicados dentro de su territorio y si cuentan locales comerciales, éstos también podrán regularizarse y pagar las contribuciones respectivas.

Vigésimo segunda: La unificación de criterios jurisdiccionales en materia de usucapión coadyuvará a los litigantes a acreditar la acción real eliminando la complejidad de sus exigencias dependiendo del juez del conocimiento, eliminando la realización de apreciaciones subjetivas innecesarias por parte del juzgador ya que es una figura jurídica que establece reglas muy concretas para su acreditación, por tanto, todos los jueces deben realizar las mismas consideraciones y valoraciones para dictar una sentencia que decreta consumada la prescripción positiva.

Vigésimo tercera: En razón de lo antes descrito, es necesario realizar reformas al Código Civil para el Distrito Federal, agregando el artículo que a continuación se propone incluir:

Artículo 1151 BIS: Para acreditar la acción de prescripción positiva, es necesario satisfacer entre otros requisitos los siguientes:

- I. Que el demandado sea el titular registral, para tal efecto, sólo el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal hará prueba plena.
- II. Manifestar bajo protesta de decir verdad el precio del inmueble materia del juicio ó exhibir el avalúo correspondiente.

En todos los casos sin excepción alguna, necesariamente deberán reunirse los requisitos exigidos anteriormente.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. SEGUNDO CURSO DE DERECHO CIVIL. BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES. Tercera Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, 1975. pp. 446.
 - 2.- ALESSIO ROBLES, Miguel. TEMAS DE DERECHOS REALES. Editorial Porrúa, S. A. México, 2004. pp. 309.
 - 3.- AREAN DE DIAZ DE VIVAR, Beatriz. JUICIO DE USUCAPIÓN: ACCIÓN DECLARATIVA DE USUCAPIÓN INMOBILIARIA, USUCAPIÓN OPUESTA COMO DEFENSA FRENTE A LA REIVINDICACIÓN, USUCAPIÓN DE BIENES REGISTRABLES Y NO REGISTRABLES (AUTOMOTORES, BUQUES), USUCAPIÓN DE SEPULCROS, NORMAS PROCESALES, LEGISLACIÓN DOCTRINA, JURISPRUDENCIA. Editorial Hammurabi. Buenos Aires, 1984. pp. 370.
 - 4.- ARRIAGA ESCOBEDO, Raúl Miguel y ARRIAGA ESCOBEDO, Héctor Raúl. USUCAPIÓN Y JURISPRUDENCIA CON APLICACIÓN EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL. Editorial Porrúa, S. A. México, 2004. pp. 177.
 - 5.- CALEGARI DE GROSSO, Lydia. E. USUCAPIÓN. Segunda Edición ampliada y actualizada. Editorial Rubinzal – Culzoni Editores. Argentina, 2006. pp. 391.
 - 6.- CARNELUTTI, Francesco. BIBLIOTECA CLÁSICOS DEL DERECHO CIVIL. "VOLUMEN 5. INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL". Trad. y Comp. Enrique Figueroa Alonzo, Editorial Pedagógica Iberoamericana. Distribuido por Editorial Harla, Editorial Mexicana. México, 1997. pp. 1183.
- CASTAN TOBEÑAS, José. DERECHO CIVIL ESPAÑOL, COMUN Y FORAL., nuevamente revisada y ampliada. "TOMO II: DERECHO DE COSAS"

- (PROPIEDAD Y DERECHOS REALES RESTRINGIDOS). Octava Edición. Instituto Editorial Reus. Madrid, 1951.
- 7.- CHIOVENDA, Giuseppe. BIBLIOTECA CLASICOS DEL DERECHO. "VOLUMEN 6. CURSO DE DERECHO PROCESAL CIVIL". Trad. y Comp. Enrique Figueroa Alonzo, Editorial Pedagógica Iberoamericana. Distribuido por Editorial Harla, Editorial Mexicana. México, 1997. pp. 573.
- 8.- DE IBARROLA, Antonio. COSAS Y SUCESIONES. Quinta Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, 1981. pp. 1027.
- 9.- DE LA MATA PIZAÑA, Felipe y Roberto Garzón Jiménez. BIENES Y DERECHOS REALES. Editorial Porrúa, S. A. México, 2005. pp. 536.
- 10.- DE PINA, Rafael. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO, "VOLUMEN II: BIENES, SUCESIONES". Décimo segunda Edición, Editorial Porrúa, S. A. México, 1990. pp. 491.
- 11.- ELIAS AZAR, Edgar. PERSONAS Y BIENES EN EL DERECHO CIVIL MEXICANO. JURISPRUDENCIA Y ARTICULOS CONCORDADOS. Segunda Edición, Editorial Porrúa, S. A. México, 1997. pp. 565.
- 12.- FERNANDEZ AGUIRRE, Arturo. DERECHOS DE LOS BIENES Y DE LAS SUCESIONES. Tercera Impresión. Editorial Cajica, Imprenta Volcanes. Puebla, 1963. pp. 421.
- 13.- FERNANDEZ DE LARA RAMOS, María del Pilar. DERECHO ROMANO. LECCIONES DE CATEDRA. Primera Edición. Editorial Porrúa. Octubre de 1998. pp. 202.
- 14.- FLORIS MARGADANT S, Guillermo. EL DERECHO PRIVADO ROMANO, COMO INTRODUCCION A LA CULTURA JURIDICA CONTEMPORANEA.

- Vigésimo sexta Edición corregida y aumentada. Editorial Esfinge, S. A. de C. V. Naucalpan, Estado de México, 2002. pp. 530.
- 15.- FLORIS MARGADANT S., Guillermo. INTRODUCCION A LA HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO. Octava Edición. Editorial Esfinge, S. A. de C. V. Naucalpan, Estado de México, 1988.p. 236.
- 16.- GALINDO GARFIAS, Ignacio. DERECHO CIVIL. PRIMER CURSO. PARTE GENERAL. PERSONAS. FAMILIA. Décimo cuarta Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, 1995. pp. 790.
- 17.- GALINDO GARFIAS, Ignacio. DERECHOS REALES Y SUCESIONES. Primera Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, 2002. pp. 251.
- 18.- GALLEGOS ALCANTARA, Eridani. BIENES Y DERECHOS REALES. Editorial Iure. México, 2004. pp. 318.
- 19.-GARCIA GARRIDO, Manuel Jesús. DERECHO PRIVADO ROMANO. CASOS, ACCIONES, INSTITUCIONES. Novena Edición reformada, corregida y revisada. Editorial Dykinson, S. L. Madrid, 2000. pp. 718.
- 20.-GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. EL PATRIMONIO. EL PECUNIARIO Y EL MORAL O DERECHOS DE LA PERSONALIDAD. Quinta Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, 1995. pp. 1041.
- 21.- IGLESIAS, Juan. DERECHO ROMANO. HISTORIA E INSTITUCIONES. Décima Edición revisada con la colaboración de Juan Iglesias-Redondo. Editorial Ariel. Barcelona, Octubre, 1990. pp. 703.
- 22.- LASARTE ALVAREZ, Carlos. PRINCIPIOS DE DERECHO CIVIL. "TOMO IV. PROPIEDAD Y DERECHOS REALES (PRIMERA PARTE)". Primera

- Edición. Editorial TRIVIUM, S. A. Madrid España, Septiembre de 1996. pp. 321.
- 23.- ORIZABA MONROY, Salvador. NOCIONES DE DERECHO CIVIL. Editorial SISTA, S. A. México, 1989. pp. 225.
- 24.- OVALLE FAVELA, José. DERECHO PROCESAL CIVIL. Colección Textos Jurídicos Universitarios. Séptima Edición. Editorial Harla. México, 1998. pp. 431.
- 25.- PLANIOL, Marcel y GEORGES Ripert. BIBLIOTECA CLÁSICOS DEL DERECHO. "VOLUMEN 8. DERECHO CIVIL". Trad. Leonel Pereznieto Castro. Editorial Pedagógica Iberoamericana. Distribuido por Editorial Harla, Editorial Mexicana. México, 1997. pp. 1563.
- 26.- PUIG BRUTAU, José. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. "VOLUMEN III. DERECHOS REALES. DERECHOS HIPOTECARIOS". Primera Edición. BOSCH, Casa Editorial, S. A. Barcelona, Mayo de 1989. pp. 574.
- 27.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO, TOMO III: BIENES, DERECHOS REALES Y POSESION. Octava Edición, concordada con la legislación vigente por la Licenciada Adriana Rojina García. Editorial Porrúa, S. A. México, 1995. pp. 859.
- 28.- ROLAND ARAZI. LA PRUEBA EN EL PROCESO CIVIL. Segunda Edición, Buenos Aires, 2001. pp. 487.
- 29.- SALVADOR MINGUIJON, Adrián, HISTORIA DEL DERECHO ESPAÑOL. Cuarta Edición, Editorial Labor S. A., Barcelona 1953.

- 30.- DICCIONARIO ILUSTRADO OCÉANO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Editorial Océano, Barcelona España. pp. 1048.
- 31.- DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA. Editorial Espasa Calpe, S.A., Madrid, España. pp.1434.
- 32.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Vigésima Edición, Editorial Ediciones Fiscales ISEF, S. A., México, Enero 2011. pp. 352.
- 33.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. Vigésima Edición, Editorial Ediciones Fiscales ISEF, S. A., México, Enero 2011. pp. 222.
- 34.- SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION. IUS 2008. “JURISPRUDENCIA Y TESIS AISLADAS”. Junio 1917 – Junio 2008.
- 35.- SUPREMA CORTE DE JUSTITICIA DE LA NACION. PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION. IUS 2005. “JURISPRUDENCIA Y TESIS AISLADAS”. Junio 1917 – Junio 2005.

FUENTES DE INFORMACION

- 1.- SENTENCIA DICTADA POR EL H. JUEZ DECIMO OCTAVO DE LO CIVIL DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, de fecha tres de septiembre de dos mil diez. Expediente Número: 338/2010.
- 2.- SENTENCIA DICTADA POR EL H. JUEZ VIGESIMO SEGUNDO DE LO CIVIL DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, de fecha veinte de febrero de dos mil seis. Expediente Número: 775/2005, Secretaría “A”.

- 3.- SENTENCIA DICTADA POR H. QUINTA SALA CIVIL DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, de fecha diecisiete de abril de dos mil seis. Toca Número: 376/06/1.
- 4.- SENTENCIA DICTADA POR EL H. JUEZ QUINCAGESIMO OCTAVO DE LO CIVIL DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, de fecha dos de agosto de dos mil siete. Expediente Número: 695/2007, Secretaría: "A".
- 5.- SENTENCIA DICTADA POR LA H. TERCERA SALA CIVIL DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, de fecha once de octubre de dos mil siete. Toca Número: 2437/07.
- 6.- SENTENCIA DICTADA POR LA H. TERCERA SALA CIVIL DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, de fecha dieciséis de enero de dos mil ocho. Toca Número: 2437/2007.
- 7.- SENTENCIA DICTADA POR EL H. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, de fecha doce de diciembre de dos mil siete. Juicio de Amparo Número: DC-765/2007.
- 8.- Apuntes jurídicos en la web, sitio gratuito de apuntes de derecho, mancipatio.
www.jorgemachicado.blogspot.com/2009/05/mancipatio.html.
- 9.- Wikipedia la enciclopedia libre, artículo sobre el código de hammurabi.
www.es.wikipedia.org/wiki/Código_de_Hammurabi.
- 10.- Enciclopedia católica. Artículo sobre las leyes de Manú.
Ec.aciprensa.com/wiki/Las_Leyes_de_Manú

11.- Wikipedia la enciclopedia libre, artículo usucapio,
www.es.wikipedia.org/wiki/Usucapión

12.- Información útil a tu alcance sobre bienes y servicios. Catálogo único de trámites servicios. Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Cancelaciones.

www.tramitesyservicios.df.gob.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=513:cancelaciones&catid=117:registro-publico-de-la-propiedad-y-de-comercio&Itemid=497. 12/08/2011

CONCLUSIONES

Primera. La prescripción positiva es un medio de adquirir bienes en virtud de la posesión, mediante el transcurso del tiempo y, bajo las condiciones establecidas por la ley, cuyo efecto produce la adquisición de la propiedad, se ejerce a petición de parte y surte efectos contra terceros. La sentencia sirve de título en forma retroactiva y debe ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Segunda. Los antecedentes más remotos los encontramos en el Código de Hammurabi y las Leyes de Manú, ordenamientos que reflejaban la preocupación por dar certidumbre jurídica a los predios que se encontraban sin dueño o aparente abandono.

Tercera. En el derecho romano, Teodosio II reconoció a la *usucapio* como una forma de adquirir la propiedad, estableciendo a su vez, la prescripción extintiva de las acciones por el transcurso de treinta años conocida como *praescriptio longi temporis*.

Cuarta: En el derecho clásico, la *usucapio* se extiende a las cosas que fueron entregadas por quien no era dueño. Constantino introdujo la *praescriptio longissimi temporis* que puede ser opuesta como excepción a la acción reivindicatoria después de cuarenta años y finalmente Justiniano unifica ambas figuras exigiendo como requisitos *res habilis, titulus, bona fides, possessio y tempus*.

Quinta. En la Ley de las Doce Tablas se exigía la ausencia de hurto para prescribir y no podía invocarse por un extranjero contra los intereses de un romano. La Lex Atinia del siglo II antes de Cristo establecía la posibilidad de usucapir en el caso de la devolución de la cosa furtiva al despojado, aunque sea por un momento, impedía la usucapión de cosas arrebatadas por violencia y hurto. La Lex Plautia de Vi del siglo I antes de Cristo, prohibía el crimen y la violencia, ésta ley fue

confirmada por la Lex Iulia de Vi, derivadas de la Constitución de Valeriano, Teodosio y Arcadio.

Sexta: En el derecho posclásico se creó el principio de acudir a órganos jurisdiccionales para el reconocimiento y sanción de derechos y la *usucapio* dejó de ser una excepción y se convirtió en un modo de adquirir.

Séptima: Por lo que hace al derecho mexicano, nuestros antepasados no contemplaban en absoluto la figura de la usucapión, pero nos arriesgaremos a señalar que los aztecas establecían un precedente de propiedad privada con los *calpullis*.

Octava: El Código Civil de 1870 muestra toda la influencia del derecho francés y español, bajo los lineamientos básicos del derecho romano con toda la intención de regularizar la situación patrimonial. Los códigos de 1884 y 1928, disminuyen el tiempo de posesión y puede usucapir quien ignora los vicios de su título y quien despoja con violencia; se crea también la presunción de poseer de buena fe.

Novena: La usucapión se hace valer mediante acción de prescripción positiva en la vía ordinaria civil, jamás vía excepción porque es el ejercicio de un derecho que debe reclamarse a petición de parte. Podrán prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio con las restricciones legales y es indispensable tener la posesión de una cosa en concepto de propietario, en forma pública, pacífica, continua, cinco años si se trata de buena fe o diez años en el caso de la mala fe.

Décima: La posesión de los derechos y las cosas se pierde cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen en el tiempo establecido para prescribirse. Los efectos de la posesión son la presunción de propiedad, la posibilidad de adquirirla y la protección de la posesión, es importante destacar que existe la posibilidad de utilizar la conjunción de posesión.

Décimo primera: El Código Civil vigente, en los artículos 1176 a 1180, establece celosamente las reglas a seguir para computar el tiempo de la prescripción, el día en que comienza la posesión se cuenta como si fuera entero y en el que finaliza es indispensable que se termine completamente.

Duodécima: La usucapión se interrumpe si el poseedor es privado de la posesión de la cosa por más de un año; se suspende cuando la ley impide que el tiempo de la posesión corra, lo que sirve de protección legal a aquéllas personas que se encuentran imposibilitadas para acudir a interrumpir el plazo de la usucapión. También se puede renunciar a la usucapión ganada, la que se encuentra en curso o es futura son irrenunciables.

Décimo tercera: Los aspectos doctrinarios son amplios, pero podemos vislumbrar que la usucapión se funda en presunciones legales con respecto a la posesión, las cuales, al ser robustecidas con pruebas fehacientes que demuestren la existencia de sus cualidades, nos encaminarán rápidamente a lograr la adquisición de la propiedad por el transcurso del tiempo, razón suficiente para considerar indispensable realizar la unificación de criterios que propone ésta investigación para simplificar significativamente el trabajo del abogado litigante y proporcionarán tranquilidad a los ciudadanos mexicanos al saber que podrán regularizar sus bienes.

Décimo cuarta: Existen diversos criterios jurisdiccionales aplicables a la usucapión, tales como, basar la procedencia de la acción en la prueba testimonial, algunos jueces consideran indispensable exhibir el certificado de antecedentes registrales expedido por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, por otra parte, exigen que se acredite la causa generadora con el justo título que casi siempre constará por escrito, si el contrato fue verbal es necesario que ofrezca testimonios y la confesión del demandado de los cuales se derive una fecha cierta y el pago de un precio cierto y en dinero, criterios que al ser ignorados por el litigante provocan la improcedencia de la acción intentada.

Décimo quinta: Independientemente de que el demandado conteste la demanda o se constituya en rebeldía, es indispensable que el actor acredite la acción intentada, es decir, cualquiera que sea el supuesto en que se encuentre, deberá ofrecer las pruebas que resulten necesarias e indispensables para acreditar su derecho a usucapir, de tal manera que dictada sentencia favorable resulte irrefutable.

Décimo sexta: Si unificamos los criterios aplicados en forma indistinta por los jueces civiles, los requisitos a satisfacer en el juicio de usucapión son: exhibir el justo título en que se funde la causa generadora de la posesión o acreditar su existencia, demostrar que se tiene la posesión en forma pública, pacífica, continua, ya sea de buena o mala fe, exhibir el certificado de antecedentes registrales del bien litigioso expedido por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal para dirigir a dicha persona la demanda y exhibir avalúo o manifestar bajo protesta de decir verdad el precio real del inmueble para determinar la competencia del juez.

Décimo séptima: En la demanda deben narrarse detalladamente los hechos que describan en forma sucinta el día y la forma en que se comenzó a poseer, así como, las actividades que ha realizado como propietario para la conservación del bien inmueble.

Décimo octava: Debemos ofrecer pruebas contundentes para acreditar la acción intentada, en tal caso, las pruebas documental e instrumental sirven para comprobar el justo título, la existencia de dueño cierto y la competencia del juez para el caso de exhibir avalúo; las pruebas confesional y testimonial, se ofrecen para acreditar los hechos descritos en la demanda y que se refieren al cumplimiento de los requisitos para usucapir; la jurisprudencia, así como, la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana, sirven para dar sustento a la acción.

Décimo novena: Los documentos conocidos como recibos de pago, estados de cuenta o la credencial de elector exhibidas por el actor para acreditar la acción, no sirven para demostrar la posesión ni las cualidades de la misma.

Vigésima: Ante la imposibilidad de escriturar por falta de algún elemento necesario para ello, la usucapión nos permite subsanar los obstáculos burocráticos y da a las personas que han trabajado durante años para mantener una vivienda digna, un título de propiedad, legitimando con ello su esfuerzo y dedicación.

Vigésimo primera: Por medio de la usucapión se regularizan los predios y ello ayuda al Gobierno del Distrito Federal, toda vez que al reconocer a una persona como dueña recaudarán los impuestos correspondientes, teniendo un mejor control sobre los inmuebles ubicados dentro de su territorio y si en ellos se encuentran locales comerciales, éstos también podrán regularizarse y pagar las contribuciones respectivas.

Vigésimo segunda: La unificación de criterios jurisdiccionales en materia de usucapión coadyuvará a los litigantes a acreditar la acción real eliminando la complejidad de sus exigencias dependiendo del juez del conocimiento, eliminando la realización de apreciaciones subjetivas innecesarias por parte del juzgador ya que es una figura jurídica que establece reglas muy concretas para su acreditación, por tanto, todos los jueces deben realizar las mismas consideraciones y valoraciones para dictar una sentencia que decreta consumada la prescripción positiva.

Vigésimo tercera: En razón de lo antes descrito, es necesario realizar reformas al Código Civil para el Distrito Federal, agregando el artículo que a continuación se propone incluir:

Artículo 1151 BIS: Para acreditar la acción de prescripción positiva, es necesario satisfacer entre otros requisitos los siguientes:

- I. Que el demandado sea el titular registral, para tal efecto, sólo el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal hará prueba plena.
- II. Manifestar bajo protesta de decir verdad el precio del inmueble materia del juicio ó exhibir el avalúo correspondiente.

En todos los casos sin excepción alguna, necesariamente deberán reunirse los requisitos exigidos anteriormente.

ANEXO 1

PLIEGO DE POSICIONES

Con fundamento en el artículo 292 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, vengo a exhibir pliego de posiciones, que deberá absolver el demandado, de forma personalísima y no a través de apoderado legal, a efecto de desahogar la prueba confesional ofrecida en el numeral 1 de mi escrito inicial de demanda.

1.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿vendió el inmueble ubicado en... México, Distrito Federal al actor?

2.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿Con fecha quince de septiembre de dos mil cuatro realizó contrato de compra venta con el actor sobre el inmueble que ha quedado identificado en la posición anterior?

3.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿estableció como precio del inmueble objeto de la litis la cantidad de \$450,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M. N.)?

4.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿recibió del actor la cantidad de \$450,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M. N.)?

5.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿recibió el dinero descrito en la posición anterior como pago de la casa objeto de la presente litis?

6.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿recibió el dinero descrito en las posiciones anteriores en presencia de dos testigos?

7.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿el pago de la cantidad descrita en las posiciones anteriores se desprende de la cláusula tercera del contrato de compra venta de fecha quince de septiembre de dos mil cuatro?

8.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿en razón de la firma del contrato transmitió la propiedad del inmueble objeto de la presente litis al actor?

9.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿transmitió al actor la posesión material de la casa objeto de la litis?

10.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿transmitió al actor la posesión jurídica de la casa objeto de la litis?

11.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿transmitió la posesión de la casa objeto de la litis en concepto de propietario al actor?

12.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿transmitió la posesión de la casa objeto de la litis en forma pública al actor?

13.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿transmitió la posesión de la casa objeto de la litis en forma pacífica al actor?

14.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿transmitió la posesión de la casa objeto de la litis en forma continua al actor?

15.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿transmitió la posesión de buena fe con respecto a la casa objeto de la litis al actor?

16.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿han transcurrido más de cinco años desde que vendió al actor el inmueble objeto de la litis?

17.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿desde hace más de cinco años se abstuvo de reclamar al actor derecho alguno sobre el inmueble objeto de la litis?

18.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿reconoce al actor como dueño de la casa objeto de la litis?

19.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿sabe y conoce la posesión del actor con respecto al inmueble objeto de la litis, desde la fecha de celebración del contrato de compra venta a la fecha?

20.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿sabe y conoce de los cambios y mejoras que ha hecho el actor al inmueble objeto de la litis?

21.- Diga usted si es cierto como lo es que, ¿ha percibido que el actor realiza los gastos de mantenimiento, con respecto al inmueble objeto de la litis?

22.- Diga usted, si es cierto como lo es que, ¿transmitió al actor, la posesión del inmueble objeto de la litis, en virtud de un contrato de compra-venta?

23.- Diga usted, si es cierto como lo es que, ¿transmitió la posesión del inmueble citado en la posición anterior al actor en concepto de propietario?

24.- Diga usted, si es cierto como lo es que, ¿reconoce como dueño del inmueble descrito en la posición número 1 al actor?

25.- Diga usted, si es cierto como lo es que, ¿El actor es el nuevo propietario del inmueble objeto de la presente controversia?

México, Distrito Federal a 2 de febrero de 2011.

PROTESTO LO NECESARIO

ACTOR

ANEXO 2
TESTIMONIO

Sé y me consta que el actor habita el inmueble ubicado en... México, Distrito Federal, desde el mes de septiembre de dos mil cuatro, cuando se lo compró al demandado, desde entonces ha ocupado ese lugar y ha hecho cosas para su beneficio, de hecho él construyó la casa, contrató la luz, el drenaje, el teléfono, paga la cuota de vigilancia y todo lo que es de utilidad para él y su familia, todos en la colonia sabemos que él es el dueño y desde que lo conozco, nadie le ha reclamado la casa. Lo que declaro lo sé porque soy su vecino y me doy cuenta porque lo veo, además, estuve presente cuando el actor firmó el contrato de compra-venta.

ANEXO 3
TESTIMONIO

Sé y me consta que el actor es el dueño de la casa ubicada en... México, Distrito Federal, porque en el mes de septiembre del año dos mil cuatro pagó al demandado la cantidad de cuatrocientos cincuenta mil pesos y desde entonces tiene la posesión de la misma. Sé lo que refiero porque me encontraba presente al momento en que el actor entregó el dinero y el demandado le dió la casa.

ANEXO 4

ACTOR
VS
DEMANDADO
JUICIO: ORDINARIO CIVIL,
USUCAPION.
ESCRITO INICIAL.

C. JUEZ DE LO CIVIL EN TURNO
EN EL DISTRITO FEDERAL.

PRESENTE:

Actor, por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, documentos y valores el ubicado en... México, Distrito Federal, autorizando para los mismos efectos a los Licenciados en Derecho..., ante Usted, con el debido respeto, comparezco y expongo:

Que en la vía ordinaria civil, en ejercicio de la acción real de prescripción positiva o usucapión y con fundamento en los artículos 8, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 1151 y 1152 fracción I del código civil para el Distrito Federal, vengo a demandar en contra de demandado, con domicilio en... México, Distrito Federal, las siguientes:

PRESTACIONES

I. La declaración judicial mediante sentencia definitiva de que se ha consumado a mi favor, la prescripción positiva o usucapión y, en consecuencia, se me declare legítimo propietario del inmueble ubicado en... México, Distrito Federal, cuyas medidas y colindancias se describen a continuación...:

El inmueble cuenta con una superficie de trescientos cuarenta y un metros, ocho centímetros cuadrados.

II. La cancelación de la Inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en virtud de que dicho inmueble se encuentra a nombre del demandado.

III. La Inscripción del suscrito como nuevo propietario ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con respecto al inmueble descrito en la prestación número 1.

IV. El pago de gastos y costas que el presente juicio origine.

Fundo mi demanda en los siguientes Hechos y consideraciones de Derecho:

HECHOS

1. El día primero de septiembre del año dos mil uno, adquirí por compra-venta el inmueble ubicado en... México, Distrito Federal, cuyas medidas y colindancias se encuentran descritas en la prestación 1 del capítulo respectivo del presente escrito inicial de demanda y que se deben tener por reproducidas como si a la letra se insertaran.

2. Me encuentro en posesión del predio en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y con *ánimo domini*, es decir, con el carácter de propietario, desde el momento de la celebración del contrato privado de compra-venta.

3. Desde el momento de la posesión he llevado a cabo los arreglos necesarios e indispensables para su uso; de forma pacífica porque no existe denuncia alguna por el delito de despojo o lesiones, así como, jamás violenté derecho real alguno, situación que corroboran los vecinos; continua porque he detentado dicha posesión durante más de nueve años de forma ininterrumpida; pública, porque todas las personas (vecinos y familiares), me reconocen como el único dueño del

inmueble objeto de la presente litis y de buena fe en razón de haber obtenido la posesión en virtud del contrato privado de compra venta celebrado entre la suscrita y el demandado.

De lo anterior se desprende que, la posesión del predio ha sido de buena fe y cumpliendo los requisitos necesarios e indispensables para la adjudicación del mismo mediante la usucapión.

4. Para conocer el estado real del inmueble que pretendo usucapir, en el mes de julio de dos mil nueve, realicé trámites ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para obtener los antecedentes registrales, por lo que, de la solicitud se desprende que, existen antecedentes registrales en la sección, serie, tomo, volumen, a foja, partida y aparece inscrito como propietario el demandado en el presente juicio.

5. Por lo descrito en los hechos que anteceden y tomando en consideración que he reunido todos y cada uno de los requisitos exigidos por los artículos 1151 y 1152 fracción I del código civil para el Distrito Federal, para usucapir, acudo ante usted C. Juez, en la presente vía y forma para que, en su oportunidad, se dicte sentencia definitiva en la que se declare que soy legítimo propietario del inmueble objeto de la presente litis.

Los Hechos 1, 2 y 3 le constan a mis vecinos, así como a los CC... con domicilio en... México, Distrito Federal.

Hasta aquí la narración de los Hechos que constituyen el objeto de mi pretensión en el presente juicio.

PRUEBAS

1.- Confesional: a cargo del demandado al tenor de las posiciones que fueren calificadas de legales y que deberá absolverlas de forma personalísima y no por conducto de apoderado, por lo que solicito sea citada en forma legal, con el apercibimiento de tenerlo por confeso para el caso de que no comparezca el día y hora que para tal efecto se señale. Prueba que relaciono con todos y cada uno de los hechos de mi escrito inicial de demanda.

Prueba que ofrezco para acreditar los hechos 1, 2, 3, 4 y 5 del capítulo respectivo, toda vez que, resulta ser vital para acreditar que los hechos que narro son ciertos y por lo tanto, se legitima mi acción para usucapir.

2.- Testimonial: a cargo de los CC... con domicilio en..., personas que me comprometo a presentar el día y hora que se señale para tal efecto, al tenor del interrogatorio que se acompaña al presente escrito, previa calificación de las preguntas.

Prueba que ofrezco para acreditar los hechos 1, 2, 3, 4 y 5 del capítulo de hechos, en virtud de que, los testimonios resultan imprescindibles para acreditar mi pretensión, toda vez que a las personas mencionadas les consta que he obtenido la posesión del inmueble objeto de la presente litis desde hace más de catorce años, en forma pública, pacífica, continua, en concepto de propietario y de buena fe.

3.- Instrumental pública: consistente en folio real con el siguiente antecedente registral..., del cual se desprende el nombre del propietario del inmueble que pretendo usucapir y que corresponde al demandado expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el mes de julio de dos mil nueve.

Prueba que se ofrece como base de la acción y para acreditar el hecho 4 y que se relaciona con los hechos 1, 2, 3 y 5 del capítulo respectivo, así mismo, se ofrece

para acreditar la procedencia de mi acción, toda vez que, es un instrumento requerido en Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por virtud del cual, puedo sustentar la legitimación de mi derecho para Usucapir el predio descrito en el numeral I del capítulo de prestaciones y que se tiene por reproducido como si a la letra se insertara.

4.- Documental privada: consistente en contrato privado de compra-venta de fecha primero de septiembre de dos mil uno celebrado entre el actor y el demandado.

Prueba que se ofrece para acreditar el hecho 1 y que se relaciona con los hechos 2, 3, 4 y 5 del capítulo respectivo y que se exhibe como base de la acción, debido a que resulta contundente para comprobar la causa generadora de la posesión, ya que de él se desprende que poseo el inmueble objeto de la presente litis en concepto de propietario, en forma pública, pacífica, continua y de buena fe.

5.- Es aplicable al caso en concreto, la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictada con respecto a la usucapión. (citaremos la jurisprudencia que consideremos prudente).

Prueba que se ofrece para acreditar la procedencia de mi acción, así como, los hechos 1, 2, 3, 4 y 5 de mi escrito inicial de demanda y con la cual se sustenta el hecho de que, la sentencia que dicte éste H. Juzgado sólo consolidará en forma retroactiva el título de propiedad a mi favor.

6.- Documental privada: consistente en croquis de localización del bien inmueble materia de la presente controversia.

Prueba que se relaciona con el hecho 1 del capítulo respectivo y se ofrece para acreditar identificar la existencia del inmueble objeto de la presente litis y que se exhibe para los efectos legales a que haya lugar.

7.- Presuncional en su doble aspecto: legal y humano: que del enlace natural de los hechos se desprenda en todo aquello que favorezca a mis intereses.

Prueba que se relaciona con los hechos 1, 2, 3, 4 y 5 narrados en mi escrito inicial de demanda y su correlativo de contestación y que se ofrece para acreditar la legitimación de mi acción.

8.- Instrumental de actuaciones: consistente en todas y cada una de las actuaciones que se realicen durante el desarrollo del presente juicio y que favorezca a mis intereses.

Prueba que se relaciona con los hechos 1, 2, 3, 4 y 5 descritos en mi escrito inicial de demanda y que se ofrece para acreditar los extremos de mi pretensión, en virtud de lo que se desprenda de autos y me resulte favorable.

DERECHO

En cuanto al fondo: son aplicables los artículos 1151, 1152 fracción I, 1156, 1157, 1176 a 1180, 798, 802, 806 párrafo segundo, 813, 823-827 y, demás relativos aplicables del código civil para el Distrito Federal.

Por lo que hace al procedimiento: son aplicables los artículos 2, 3, 111, 112, 255, 277, 278, 289, 290-298, 308, 327, 335, 356, 379, 380 y demás relativos aplicables del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal.

Competencia: este H. Tribunal es competente para conocer del presente asunto, en términos del artículo 156 fracción III del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, a Usted C. Juez, atentamente pido se sirva:

Primero: tenerme por presentado en términos de éste escrito, demandando el cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones señaladas en mi escrito inicial de demanda.

Segundo: admitir la demanda en la vía y forma propuestas, tener por señalado domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, documentos, valores y por autorizadas a las personas que menciono en el escrito de cuenta.

Tercero: tener por ofrecida las pruebas que menciono en los términos descritos, en su oportunidad admitirlas por estar ofrecidas conforme a derecho, así mismo, para abrir el presente juicio a prueba, señalar fecha y hora para el desahogo de las mismas.

Cuarto: ordenar el emplazamiento de ley en el domicilio señalado para tal efecto.

Quinto: previos los trámites de ley, dictar sentencia favorable en la que se me declare propietario del inmueble que ha quedado identificado en el cuerpo de éste documento, para los efectos legales a que haya lugar.

México, Distrito Federal a dos de febrero de 2011.

PROTESTO LO NECESARIO

Actor