



ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

**“REFORMA AL ARTÍCULO 1184 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ
DE IGNACIO DE LA LLAVE”**

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADA EN DERECHO

PRESENTA:
NATALIA REYES RIVAS

ASESOR DE TESIS
LIC. JOSÉ MANUEL RICÁRDEZ REYNA

COATZACOALCOS, VERACRUZ

ABRIL 2023.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

A DIOS TODO PODEROSO

A MI MADRE Y MI PADRE

I N D I C E

CAPITULO I. ANTECEDENTES SOBRE LA POSESION Y LA PROPIEDAD.	08
1.1.- ANTECEDENTE DE LA POSESIÓN.	09
1.1.1.- CONCEPTO DE POSESIÓN.	10
1.1.2.- NATURALEZA JURIDICA DE LA POSESIÓN.	13
1.1.3.- CLASIFICACIÓN DE LA POSESIÓN.	13
1.1.4.- TIPOS DE POSESIÓN.	15
1.1.5.- PERDIDA DE LA POSESIÓN.	18
1.2.- ANTECEDENTE DE LA PROPIEDAD.	19
1.2.1.- CONCEPTO DE PROPIEDAD.	22
1.2.2.- NATURALEZA JURIDICA DE LA PROPIEDAD.	23
1.2.3.- CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD.	25
1.2.4.- TIPOS DE PROPIEDAD.	26
1.2.5.- PERDIDA DE LA PROPIEDAD.	27
CAPITULO II.- ANTECEDENTES HISTORICOS SOBRE PRESCRIPCION Y USUCAPIÓN.	35
2.1.- ANTECEDENTES HISTORICOS.	31
2.2.- PRESCRIPCIÓN EN EL DERECHO ROMANO PRECLASICO.	32
2.2.1.- LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO EXTRAQUIRITARIO.	32

2.2.2.- LA PRESCRIPCIÓN EN EL DERECHO MEDIEVAL.	35
2.3.- LA BUENA FE EN EL DERECHO ROMANO.	35
2.3.1.- EL JUSTO TÍTULO.	38
2.4.- LA JUSTIFICACIÓN DE LA USUCAPIÓN.	38
2.4.1.- ELEMENTOS DE LA USUCAPIÓN.	39
CAPITULO III. ANALISIS DEL NUMERAL 1184 DEL CÓDIGO DE CIVIL VERACRUZANO.	42
3.1.- CONTENIDO LITERAL DEL ARTÍCULO 1184 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.	43
3.2.- ANALISIS CRÍTICO DEL ARTÍCULO 92 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.	44
3.3.- REQUISITOS PARA ADQUIRIR PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN.	45
3.4.- FORMULARIO DE DEMANDA INICIAL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA.	46
3.4.1.- DIVERSAS RESOLUCIONES DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA.	48
PROPOSICIÓN.	51
CONCLUSIONES.	52
BIBLIOGRAFÍA.	53.

**“REFORMA AL ARTÍCULO 1184 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ
DE IGNACIO DE LA LLAVE”**

INTRODUCCIÓN

Dentro de la dinámica propia de la Ciencia del Derecho, surgen nuevas instituciones que vienen a dar cuauce a fenómenos que no tienen cabida dentro de las ya existentes, esta circunstancia es palpable de manera creciente en el ámbito del Derecho Mercantil, del Derecho Financiero, del Derecho Bursátil, del Derecho Bancario, etcétera, así como también el Derecho Civil. La figura de la matriculación de bienes inmuebles en el registro público de la propiedad, debe su aparición como tal en el código civil para el ex Distrito Federal, con su concepto, características, elementos, tipos, y demás a unas reformas hechas al mismo en el año de 1951 que nunca entraron en vigor¹, figura que vino a reglamentar pormenorizadamente la primera inscripción de inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

Por otra parte, tenemos una ventustainstitución jurídica de gran actualidad, muy socorrida por los abogados para dar solución a diversas situaciones, en las cuales sus clientes pretenden obtener un título válido, que respalde la propiedad que tiene sobre ciertos bienes y que de otra forma no lo lograrían, se trata de usucapión, denominada por nuestro Código Civil como Prescripción Positiva y por la doctrina como Prescripción Adquisitiva. Al decir de Planiol y Ripert: “es verdaderamente asombroso que no se encuentre disposición legal alguna acerca de la prueba del derecho de propiedad si consideramos que, el derecho de crédito al contrario tiene una prueba minuciosamente regulada por la ley”. “El único modo de suministrar una prueba absoluta del Derecho de Propiedad consiste en probar que ha poseído uno mismo o en combinación de sus causantes durante el tiempo necesario para la usucapión...”²

No obstante ser ambas, la usucapión y la matriculación de bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, figuras que en algunos aspectos llegan a converger, son instituciones completamente distintas, por más que en la actualidad en distintos ámbitos del foro Jurídico mexicano (notarial, registral, judicial etc.) se les equipare, se les confunda y se les llegue a tratar como una misma especie del género modos de adquirir la propiedad.

La intención de las presentes notas es la de plasmar algunos cuestionamientos que surgen del estudio de la usucapión y la de presentar la postura que sostiene la separación de ambas instituciones en base a nuestro ordenamiento jurídico vigente, notas que por otra parte se presenta como un primer paso para un estudio posterior más elaborado y completo de nuestra parte.

¹ Conferencia sustentada en aula Jacinto Pallres, 25, diciembre 1955, Revista Mexicana de derecho Notarial, n-15 dic. 1961.

² José Serrano Acevedo, titulado “El artículo 900 del código Civil” y la comprobación ante Notario del Derecho de Propiedad publicado en Revista Mexicana de derecho Notarial, N-46 dic. 1972

Se deja constancia de que en el presente trabajo se emplearán en forma indistinta los términos cosa y bien, en virtud de que comúnmente por los autores y o por las leyes se utilizan en tal forma, no obstante, la distinción jurídica existe entre ambos; y asimismo de que nos referiremos exclusivamente a la usucapión de bienes inmuebles, asimismo se deja en claro que se usaran indistintamente las palabras usucapión (modo de adquirir el dominio y demás derechos reales por prescripción; esto es por el transcurso del tiempo) y prescripción es (un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella)³.

Es de explorado derecho que dentro de los diversos modos o dentro de las diversas formas de adquirir la propiedad, sólo tendrán tal carácter en un sistema jurídico determinado, aquellas reconocidas y sancionadas por la Ley, en atención a la seguridad jurídica que debe imperar y a la certeza que cada propietario merece tener, de que el bien sobre el cual recae su derecho le pertenece de manera legítima y exclusiva, sin que nadie pueda contra decir tal derecho. De ahí que principalmente los Códigos civiles de las entidades federativas de la República mexicana, regulen tales modos adquisitivos, excluyendo a aquellos que por razones de diversa índole no se juzguen convenientes.

Una institución importante para nuestra investigación, cuyo estudio en México se realiza principalmente por el Derecho civil, el cual se socializa en el Código Civil regulando el término de tiempo y los formularios y pasos a seguir, para que sea legítimo frente al Estado.

Es así, que la celebración del trámite de prescripción positiva que se establece dentro de la legislación Civil para el Estado de Veracruz; nos maneja tres fracciones y se encuentra precisamente en el artículo 1184, el cual se enfoca en diversas formas de adquirir un bien inmueble, por lo cual se analizará la importancia de cada fracción así mismo se propondrá una posible variación o modificación en el mencionado numeral tratando de disminuir el término de tiempo para que se realice dicha tramitación de adquisición de bienes y se concrete en la legislación civil del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

³ Juan D. Ramírez Gronda; Diccionario Jurídico, Editorial Claridad S.A.1994.

**“CAPITULO I.-
ANTECEDENTES SOBRE LA POSESION Y LA PROPIEDAD.**

1.1.- ANTECEDENTES DE LA POSESIÓN.

Roma parece destinada a ser eterna no solo como ciudad llena de testimonios materiales de grandezas históricas, sino como cuna de una de las más esplendorosas civilizaciones del planeta indesligablemente unido a su más grande creación: El Derecho. El progreso del Derecho Romano desde su etapa arcaica hasta el presente tuvo, en la ciudad que fundaran Rómulo y Remo, un avance y perfeccionamiento tal que hasta nuestros días se conservan las bases que dieron origen a las principales Instituciones Jurídicas vigentes 25 siglos después. El tema que desarrollaremos a continuación: Posesión y Propiedad fue de vital importancia para una sociedad como la romana, eminentemente agrícola y guerrera, por ello la evolución doctrinaria de tales conceptos comenzaron por el "señorío" sobre la "res" sobre la cosa. El sentir poder es una característica del romano, por tanto, saberse dueño y amo de algo le otorgaba la idea de pertenencia, primer punto departida para definir la posesión. Después de su impresionante desarrollo y expansión territorial, hubo necesidad de delimitar las nuevas situaciones que se presentaban al contacto con otras culturas. De allí nació la propiedad y todos los medios para protegerla. Solo el romano podía ser propietario quiritalio. En todo este desarrollo y evolución de la Possessio a la Propietas, podemos ver una esencia, un vínculo, un enlace que unía al ciudadano romano con el entorno físico y era la preocupación constante de ordenar un mundo fáctico a través de leyes y normas que le permitan vivir conforme al Derecho. Roma no ha muerto, el Derecho le sobrevive.

Orígenes.

En un principio probablemente, "propiedad" y "posesión" eran consideradas como una misma cosa: el hecho, la apariencia del derecho, debió ser el derecho mismo. Con el tiempo apareció la distinción; pero, a pesar de la intensa investigación realizada, todavía no sabemos con seguridad ni como se llevó a cabo en Roma la diferenciación neta entre las nociones de posesión y propiedad, "el hecho y el derecho"; ni cual fue el origen de los interdictos posesorios, la forma más típica de proteger la posesión.

En cambio, en las etapas plenamente conocidas del Derecho Romano, cuando surge la propiedad quiritalia y cuando, frente a ella, se comenzó a tutelar la posesión en forma autónoma, o sea, independientemente de que el poseedor fuera propietario o no, lo cierto es que ambas instituciones aparecen perfectamente separadas y así mismo basadas en principios totalmente diferentes hasta el punto de que Ulpiano pudo decir que "Nada en común tiene la propiedad con la posesión" ("Nihil commune habet proprietas cum possessione"). Sin embargo, como veremos, el concepto romano de posesión siempre adoleció de falta de claridad y de unidad sistemática.

En el *Derecho germánico* la posesión, la propiedad y los demás derechos reales se engloban en una institución única, la *gewere*: "toda relación entre persona y cosa a la que se concede tutela jurídica":

- No se exige un elemento espiritual, el *animus*. Tiene protección jurídica el que ejerce un poder de hecho.
- Se admite la posesión tanto de las cosas como de los derechos.

El *Derecho Canónico* sigue la línea del Derecho germánico, una concepción más amplia que la del Derecho romano, que se amplía asimismo a los derechos incorporales y a los derechos susceptibles de ejercicio continuado. Se amplía, pues, el campo de la tutela posesoria remuneratoria, que se representa en la *actio* y *exceptio expolii* que se conceden por regla general al mero detentador de la cosa. Estos aspectos inciden en las legislaciones modernas, que combinan aspectos de los tres derechos. Así *Castán* distingue varios grupos de legislaciones:

- ✓ latinas: que se basan en el derecho romano, pero introducen cambios con los principios germánicos y canónicos; con lo que encontramos una falta de claridad y armonía.
- ✓ germánicas: se basan en el Derecho germánico con inspiraciones del Derecho romano. El BGB señala que no es poseedor el denominado servidor de la posesión, aquél que ejerce, por otro, un señorío de hecho sobre la cosa.

1.1.1.- CONCEPTO DE POSESION.

La posesión en un derecho transitorio, que se desarrolla en condiciones precarias, si choca con poderes definitivos pierde la contienda. Es tenencia de cosas, ligada a la propiedad.

En la actualidad la posesión de bienes muebles sigue teniendo importancia en ordenamientos como el nuestro que contienen un precepto como el art. 464 del C.c., que señala que: “La posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al justo título”.

La posesión de bienes inmuebles pierde importancia en aquellas legislaciones donde el Registro de la Propiedad cobra gran relevancia; sin embargo, la mayoría de los ordenamientos, como el nuestro, sigue amparando la posesión como una realidad jurídica que es, al margen del Registro de la Propiedad.

La polémica doctrinal es enorme porque es una institución que engloba situaciones diversas y hay dudas sobre la terminología, su objeto, sus efectos,...

Sentido de la palabra “posesión”.

Etimológicamente poseer es equivalente a tener, ocupar, detentar, con independencia del título y con independencia de si el que la detenta tiene título para ello.

Las notas características de la posesión son tres:

- 1.- Supone una relación del hombre con las cosas.
- 2.- Es una relación de dominación o poder.
- 3.- Es una dominación de hecho sin prejuzgar si existe para ello una titularidad de dominio u otro derecho real.

La palabra posesión tiene dos sentidos:

- 1.- Como señorío o poder de hecho.
- 2.- Como poder jurídico (derecho).

La posesión es un señorío de hecho sobre la cosa; que produce efectos jurídicos, con lo que conlleva un poder jurídico.

Existen distintas corrientes doctrinales sobre la posesión:

a).- Restrictiva: para que entendamos que hay posesión no basta una relación de hecho entre persona y cosa (*corpus*) es necesario un *animus* en el sentido de tener la cosa como propia: si falta el *animus* hay una mera detentación material. Sería la concepción romana.

b).- Amplia: concepción germánica. La concepción no es sólo la tenencia de la cosa, también lo es el ejercicio de otros derechos distintos al de propiedad. La posesión sería el ejercicio de hecho de un derecho independientemente de si el derecho pertenece o no quien lo ejercita.

Pero, fuere cual fuere su etimología, "**possidere**" significaba para los romanos tener una cosa en el propio poder o, dicho en fórmula más explícita, tener un poder de hecho sobre la cosa que permitiera disponer de ella en la totalidad de sus relaciones con exclusión de las demás personas y tener así mismo la intención de mantenerse en esa relación inmediata o independiente con la cosa. Es pues, un poder o señorío entendido como una relación de hecho entre la persona y la cosa; señorío que expresa lo que es contenido normal de la propiedad y que se manifiesta exteriormente como el ejercicio de hecho de la misma. No fue extraño a los romanos un concepto amplio de posesión que incluía la mera detentación o poder de hecho sobre la cosa; pero la posesión propiamente dicha, única a la que se atribuían efectos jurídicos de importancia, exigía dos elementos: uno material o físico, el poder de hecho sobre la cosa, y otro, psíquico o intelectual, la voluntad de tener la cosa sometida a la propia disposición y a la satisfacción de los propios fines. Para aludir al primer elemento se empleaban las expresiones "tenere", "detinere in possessione esse", "naturaliter possidere" o "corporaliter possidere".

De allí los términos "naturalis possessio" o "corporalis possessio" y la frase "corpore possidere, de donde la terminología escolástica derivó el término "corpus" para designar el señorío de hecho sobre la cosa. Por otra parte, el elemento psíquico era denominado "animus domini" y "animus rem sibi habendi".

Así pues, si la relación fáctica con la cosa no iba unida a la correspondiente intención de tenerla sujeta, no existía sino la detentación, una "naturalis possessio" improductiva, o mejor dicho, casi improductiva de efectos jurídicos. El punto de partida romano fue pues, no la relación material entre hombre y cosa, sino un "poder" porque la posesión era originariamente en la conciencia del antiguo pueblo, como señala Bonfante, "señorío", "dominación".

A).- Siendo discutible y discutida la etimología de "possideo" y de "possessio", ambas voces parecen derivar del verbo "sedere", sentarse, estar sentado, y del prefijo "pos" que refuerza el sentido. Así "possidere" significará "establecerse" o "estar establecido". Posiblemente, el prefijo "pos" viene de "pot" ("pot-sum", "potens"), por lo que llevaría en sí la idea de poder, muy en concordancia con la concepción romana de la posesión.

B).- Pero, fuere cual fuere su etimología, "possidere" significaba para los romanos tener una cosa en el propio poder o, dicho en fórmula más explícita, tener un poder de hecho sobre la cosa que permitiera disponer de ella en la totalidad de sus relaciones con exclusión de las demás personas y tener así mismo la intención de mantenerse en esa relación inmediata o independiente con la cosa. Es pues "possessio", un poder o señorío entendido como una relación de hecho entre la persona y la cosa; señorío que expresa lo que es contenido normal de la propiedad y que se manifiesta exteriormente como el ejercicio de hecho de la misma. No fue extraño a los romanos un concepto amplio de posesión que incluía la mera detentación o poder de hecho sobre la cosa; pero la posesión propiamente dicha, única a la que se atribuían efectos jurídicos de importancia, exigía dos elementos: uno material o físico, el poder de hecho sobre la cosa, y otro, psíquico o intelectual, la voluntad de tener la cosa sometida a la propia disposición y a la satisfacción de los propios fines. Para aludir al primer elemento se empleaban las expresiones "tenere", "detinere in possessione esse", "naturaliter possidere" o "corporaliter possidere". De allí los términos "naturalis possessio" o "corporalis possessio" y la frase "corpore possidere", de donde la terminología escolástica derivó el término "corpus" para designar el señorío de hecho sobre la cosa. Por otra parte, el elemento psíquico era denominado "animus domini" y "animus rem sibi habendi". Así pues, si la relación táctica con la cosa no iba unida a la correspondiente intención de tenerla sujeta, no existía sino la detentación, una "naturalis possessio", improductiva, o mejor dicho, casi improductiva de efectos jurídicos. El punto de partida romano fue pues, no la relación material entre hombre y cosa, sino un "poder" porque la posesión era originariamente en la conciencia del antiguo pueblo, como señala Bonfante, "señorío", "dominación".

C). - El concepto romano de posesión antes expresado, limitaba su ámbito. Si la posesión era el señorío ilimitado e independiente cuya actuación externa sobre la cosa representaba como poder de hecho lo que en la propiedad era un poder jurídico y si los romanos sólo conocieron la propiedad de las cosas corporales, se explica: a) que los romanos sólo concibieran la posesión de las cosas corporales y b) que además, excluyeran del concepto de posesión, no sólo las relaciones que como los derechos de crédito, no tienen por objeto inmediato las cosas, sino también el ejercicio de hecho de poderes menos plenos o autónomos, como son los poderes que constituyen el contenido de los derechos reales en cosa ajena (usufructo, servidumbre, etc.), ya que en estos casos no puede decirse que el hombre tiene señorío ilimitado e independiente sobre la cosa.

1.1.2.- NATURALEZA JURIDICA DE LA POSESION.

Es una determinada situación de hecho. Significa el control físico o material de una cosa. Es un concepto muy discutido, pero hay dos puntos en los que no existen dudas: La posesión es la presunción de la propiedad. La base de la posesión es la detentación material. Las dos teorías más importantes son Savigny e Ihering. Para entender el concepto de posesión hay que partir de la base de que todo ordenamiento jurídico tiene que reprimir ciertos actos que perturben la disponibilidad de hecho de una cosa. En Roma la tutela de esa disponibilidad se realizaba mediante interdictos. Éstos sólo miraban a la situación de hecho por esta se conoce como *possessio* que el poder físico sobre una cosa. El poseedor es la persona que tiene la disposición de la cosa con independencia de que sea propietario o no y la situación del poseedor es protegida por el *iushonorarium*. El poder es la persona que tiene la disposición de la cosa con independencia de que sea propietario y la situación del poseedor es protegido por el derecho honorario.

1.1.3.- CLASIFICACIÓN DE LA POSESIÓN.

Ihering clasificó las diversas teorías que pretenden señalar la razón de ser de la tutela legal de la posesión, en teorías absolutas y relativas, según que justifiquen dicha protección en la posesión considerada en sí misma, o en consideraciones o instituciones extrañas a la posesión.

Teorías absolutas.

Dentro de esta categoría merecen señalarse al menos dos:

A) *La teoría de la inviolabilidad de la voluntad*, defendida especialmente por Gaus, según la cual se protege la posesión por el hecho de que ésta es voluntad de tener las cosas. Si la protección de la propiedad es mayor que la protección de la posesión ello se debe a que la propiedad es la voluntad de tener las cosas por efecto tanto de la voluntad particular (del propietario) como de la voluntad universal (la ley), mientras que la posesión es la voluntad de tener las cosas sólo por efecto de la voluntad particular (del poseedor); pero, en ambos casos, lo que se protege es siempre voluntad incorporada a la materia. Molitor, Lenz, Windscheid y otros siguen más o menos la misma orientación, aun cuando no comparten la fundamentación hegeliana con que Gaus expone su teoría. Muy cercana es la concepción de Bruns según el cual "el hombre en virtud de su personalidad tiene derecho sobre las cosas y así al tomarlas con voluntad de dueño adquiere la propiedad de ellas si a nadie pertenecen y, caso contrario, adquiere un derecho de rango inferior que es la posesión"; y

B) *La teoría de Sthal* quien señala que resulta necesario proteger la posesión porque ésta constituye la manera como el hombre logra satisfacer sus necesidades mediante las cosas.

Teorías relativas.

Dentro de esta categoría pueden señalarse entre otras las siguientes: *Teorías que fundamentan la protección posesoria en la prohibición de la violencia.*

Con distintos matices se encuentra esa idea central en varios autores:

A). - De acuerdo con *Savigny* el motivo de la protección posesoria viene a ser un *motivo jurídico privado*, ya que considera que esa protección obedece a la idea de que la perturbación posesoria es un delito civil contra la persona del poseedor.

B). - De acuerdo con *Rudorff* el motivo es un *motivo jurídico público*, ya que para él la perturbación posesoria es un atentado contra el ordenamiento jurídico. En efecto, si quien pretende ser el verdadero titular del derecho poseído por otro, pudiera actuar directamente contra el poseedor, se estaría consagrando una forma de hacerse justicia por sí mismo, contraria al interés de la paz social que exige que las situaciones de hecho no puedan alterarse sin la intervención de la autoridad competente.

C) *Teoría de Thibaut*. De acuerdo con este jurista la protección del poseedor deriva del principio general de que nadie puede vencer jurídicamente a otro (en concreto, al poseedor), si no tiene motivos preponderantes en los cuales fundamentar su pretensión.

D) *Teoría de la prerrogativa de la probidad*. Según *Róder* y sus seguidores la razón de proteger al poseedor es la consideración de que, hasta prueba en contrario, debe suponerse la probidad de todos y que, por tanto, si alguien actúa como poseedor, hasta prueba en contrario debe considerarse que lo hace porque tiene derecho a ello. Por ende, la protección posesoria es en principio provisional y está sujeta a desaparecer a consecuencia de un juicio petitorio donde se demuestre que el poseedor no tiene el derecho correspondiente.

F) *Teorías que vinculan la protección posesoria a la protección de la propiedad*. Dentro de este grupo pueden distinguirse diferentes órdenes de argumentación:

1.- Desde tiempos antiguos hay autores que arguyen que la posesión hace presumir la propiedad y que, por lo tanto, la protección de la posesión se justifica como la protección de la *propiedad probable*.

2.- Otros autores como el nombrado *Gaus*, puesta la mirada en la usucapión, señalan que la posesión se protege porque es la *propiedad que comienza*. Y,

3.- Ya Ihering señalaba que la protección posesoria es el *complemento de la protección de la propiedad* en el sentido de que, como en la inmensa mayoría de los casos el poseedor es el propietario, la protección acordada al poseedor tiene por función facilitar la prueba al propietario quien, si no fuera así, frecuentemente se encontraría con que, en la vida práctica, muchas veces su derecho quedaría invalidado por las dificultades de poder probarlo.

En el fondo pues, la protección posesoria vendría a ser, en términos generales, la ventaja procesal concedida al propietario de arrojar sobre los demás la carga de la prueba.

1.1.4.- TIPOS DE POSESION.

La Possessio Naturalis la simple tenencia sin ánimo de dueño no constituye posesión, según lo que se deja expuesto. Pero los romanos solían llamar esa tenencia possessio naturalis, reservando la denominación de possessio civilis a la tenencia con ánimo de dueño, que es la verdadera posesión.

La Quasi Possessio la posesión romana solo podía tener por objeto una cosa corporal (por los requisitos del corpus y el animus).

En la época postclásica se empezó a conceder protección interdictal a las personas que fueran titulares de un derecho real sobre cosa ajena, contra perturbaciones que pudieran ser llevadas a cabo por terceros no titulares. Así, se concedía un interdicto para proteger al usufructuario, al superficiario, etc. Aparece así la quasi possessio que es la posesión de un derecho real sobre cosa ajena, protegida por interdictos. Es la posesión de un derecho, de una cosa incorporal.

No se pueden poseer aquellas cosas que no puedan ser objeto de dominación jurídica por los particulares: quedan excluidas las cosas públicas o sagradas, y las cosas que no tengan individualidad (que formen parte de un conjunto).

Posesión de cosas incorporales.

La posesión recae sobre cosas. Puede recaer sobre cosas corporales, pero ¿y sobre los llamados bienes inmateriales o sobre los derechos? En principio hay que responder que, según la letra de nuestro Derecho, se admite la posesión de cosas (sin excluir las incorporales) y de derechos.

La posesión como derecho, puesto que no es sino un poder concedido por la ley, puede recaer sobre lo que ésta disponga, sea una cosa inmaterial o un derecho. Pero ¿son éstos susceptibles de posesión como hecho? Los llamados bienes inmateriales pueden ser objeto de posesión como hecho en tanto en cuanto cabe tener sobre

ellos un poder de hecho (p. ej. por dejadez de quien la escribió, otra persona tiene la disposición de una obra literaria, introduciéndole modificaciones, concediendo o negando su publicación a casas editoriales, cobrando derechos de autor) independientemente de a quién corresponda el derecho sobre los mismos.

Posesión de derechos.

Además de las cosas, ¿pueden ser poseídos (como hecho) los derechos? La posesión de estos (como la de las cosas inmateriales) no puede ser un hecho en el sentido de tenencia corporal (de hecho) del derecho, ya que éste carece de una entidad físicamente aprehensible.

El titular o sujeto de un derecho es la persona a quien pertenece e poder jurídico en que aquél consiste; poseedor de un derecho es la persona que, de hecho, tiene el poder que corresponde a un derecho.

Poder de hecho en que consiste la posesión de un derecho.

El tipo de poder de hecho, sobre el objeto del derecho, en que consiste la posesión de éste, es análogo al poder de hecho sobre la cosa, en que consiste la posesión de ésta. Así, pues, ha de tratarse de un poder, no en el sentido de que quepa verificar algún acto aislado sobre el objeto del derecho, sino en el de que tal objeto nos quede sometido de forma duradera. Asimismo, el grado de dominación práctica precisa para estimar existente un poder de hecho, se juzga con arreglo a la opinión común.

Derechos poseibles. No poseibilidad sólo de derechos reales.

Hay autores que consideran que sólo son posibles los derechos reales; si bien otros piensan que otros tipos de derechos. Los primeros sostienen que cuando la ley dice que son posibles los derechos de crédito, en estos casos se ve que luego a esa pretendida posesión no le otorga los efectos que se le otorga a la posesión. E incluso hay autores que consideran que no todos los derechos reales son poseibles.

El art. 437 del C.c. señala que: "Sólo pueden ser objeto de posesión... los derechos que sean susceptibles de apropiación", esto es, de pertenencia a los particulares. Así pues, quedan excluidos de posesión los derechos de la personalidad o de familia.

Albaladejo entiende que lo que significa este precepto es que sólo son posibles los derechos privados patrimoniales; estos pueden ser algunos derechos reales y otros no reales, pero lo que sí que se exige es que sean derechos susceptibles de ejercicio reiterado.

Por tanto, serían posibles el uso, usufructo, prenda, anticresis, y no lo serían: el retracto y el tanteo.

Y de entre los derechos de crédito sí el comodato, renta vitalicia y no los que consistan en el pago de un solo acto.

Posesión Continua.

Antes de desarrollar este requisito de la prescripción, debemos de recordar que según el Código Civil Peruano la posesión es el ejercicio de uno o mas poderes inherentes a la propiedad; es así que el mismo código prescribe que son poderes inherentes a la propiedad: el uso, disfrute, la disposición y la reivindicación.

Concepto. - Aquella que se presenta en el tiempo sin intermitencias ni lagunas. No se necesita, empero, que el poseedor haya estado en permanente contacto con el bien y basta que se haya comportado como lo hace un dueño cuidadoso y diligente, que realiza sobre el bien los diversos actos de goce de acuerdo con su particular naturaleza.

La continuidad es la POSESIÓN del bien sin perturbaciones, pero debemos tener en cuenta los actos cotidianos que realiza el poseedor dependerán de la propia naturaleza del inmueble, es así por ejemplo, que se trate de un inmueble que es ocupado ocasionalmente por la persona esto no quiere decir que la posesión continua ha sido interrumpida o perturbada; por esa razón el Código Civil en su artículo 915 nos dice textualmente: "Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario".

Sin embargo, por lo dicho líneas arriba debemos saber que el código civil en su artículo 953º también dice: "se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye".

Que se ejercite sin solución de continuidad en el tiempo o habiendo tenido interrupciones, se recupere la posesión dentro del año de haber sido despojado de ella; esto significa que para la configuración de este requisito no sólo debe tenerse en cuenta el factor tiempo sino que esta, la posesión, debe tenerse al momento de la interposición de la demanda, al constituir un presupuesto indispensable para la usucapio..."

En opinión de Jorge Avendaño es discutible que este último sea un poder inherente a la propiedad; la reivindicación es en rigor, la expresión de la persecutoriedad, que es un atributo que corresponde a todo derecho real, en todo caso para efectos de concepto o noción de la posesión se debe considerar que los poderes de la propiedad son el uso, el disfrute, y la disposición; por consiguiente, todo el que usa es poseedor, también lo es quien disfruta, estos dos son en realidad los poderes que configuran la posesión; la disposición, si bien es también un poder inherente a la propiedad, importa un acto único y aislado, por lo que difícilmente es expresión posesoria.

La posesión, a la vez, supone un ejercicio de hecho, en oposición a lo que sería de derecho según el mismo Avendaño, pues para que haya posesión no es necesaria ni es suficiente la posesión de derecho, eso es, la

que haya sido atribuida por un contrato o por una resolución judicial. La exigencia de que la posesión importe un ejercicio de hecho, tiene una segunda consecuencia, que se descarta toda noción de legitimidad; por consiguiente, posee tanto el propietario como el usurpador. Es así que la posesión tiene una gran importancia porque es, el contenido de muchos derechos reales.

Posesión Pacífica.

La posesión debe ser exenta de violencia física y moral. "Ser pacífica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. Por tanto, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas".

La posesión del bien debe ser pacífica al momento de interponer la demanda de prescripción adquisitiva, esto quiere decir que esta posesión no debió ser adquirida por la fuerza, que no se vea afectada por violencia y que no sea objeto judicialmente en su origen. Pierde el carácter pacífico cuando el poseedor es demandado en vía de acción reivindicatoria.

Sobre ello La doctrina coincide con lo señalado por Albaladejo, en el sentido de que una vez que hayan terminado los actos de violencia, recién en ese momento se puede considerar que existe posesión pacífica que vale para prescribir. Puntualiza el maestro, al explicarnos que "como de lo que se trata es de que la situación mantenida violentamente no tenga valor (mientras la violencia dura) para quien ataca la posesión de otro, hay que afirmar que sí hay posesión pacífica para el que defiende por la fuerza la posesión que otro trata de arrebatarse".

Expone Álvarez Caperochipi, "que el título de la posesión puede alterarse. El poseedor en nombre de otro puede presentarse como poseedor a título de dueño y la posesión violenta, clandestina o precarista puede transformarse en pacífica, pública y a título de dueña. Se trata de una inversión posesoria. Pero la inversión no se presume, sino que, al contrario, se presume que se continúa detentando con el mismo título con el que se adquiere. La inversión posesoria debe resultar de un acto expreso y final. El tiempo de la usucapión empezará a contarse desde entonces".

1.1.5.- PÉRDIDA DE LA POSESION.

Hago ahora breve referencia a las causas establecidas por la ley como generadoras de pérdida de la posesión, con el animo de demostrar la tesis que se explica líneas arriba.

El abandono solo es entendible como causa de pérdida de la posesión si derecho. Para la inactividad en el ejercicio de los derechos reales distintos de la propiedad, la ley establece plazos de caducidad, mal denominada

prescripción como ya se dijo antes, como causa de extinción del derecho, supuesto en el que desde luego se pierde la facultad subjetiva de poseer.

Por otro lado, debe ponerse de relieve la dificultad de la prueba que esta causa de extinción trae aparejada. El juez debe valorar, a partir de la pérdida del elemento objetivo de la posesión, la intención del poseedor de dejar de ejercer las facultades derivadas de su derecho según el bien de que se trate, toda vez que carece de otros elementos de valoración, como sí existe en el caso semejante del despojo, en donde el legislador estableció un plazo de caducidad del derecho de un año.

El caso de la cesión reviste especial interés para el ejercicio de nuestra profesión. Es común en la práctica realizar actos jurídicos de cesión, sino al través de los actos traslativos de dominio tipificados. No se trata de establecer el efecto a partir de la causa. La forma de transmitir el derecho de posesión es consecuente con su naturaleza jurídica y comprobación de ella. Habría que preguntarse cuál o cuáles son los derechos que se transmiten por la cesión. Tendría que concluirse que se transmite el derecho objetivo de posesión, pues resulta absurdo pensar en la transmisión de las facultades subjetivas que de ese derecho derivan. En cualquier caso, también habría que preguntarse a que deudor debe notificarse de la cesión, con el fin de que el cumplimiento de la obligación se realice válidamente al nuevo acreedor. Precisamente porque la conducta regulada es la del sujeto activo de la relación jurídica y porque el sujeto pasivo es indeterminado, el derecho sólo puede transmitirse por actos de titular del derecho, si que el deudor, siempre indeterminado, tenga interés jurídico. A pesar de la redacción II del artículo 828, el artículo 1149 precisa que el acto debe ser de transmisión y no de cesión, traspolando incluso los objetos del acto, como sucede en la práctica, estableciendo el concepto de transmisión de la cosa.

Las causas de destrucción o pérdida de la cosa, objeto indirecto del derecho de posesión, por quedar ésta fuera del comercio, no merecen comentario alguno; en el despojo, ya se hizo el comentario de que la ley establece un caso de caducidad del derecho, aunque cabe aquí ampliar el supuesto normado. La luz de las disposiciones relativas a la causa de la posesión y a los valores jurídicos que encierra, habría que determinar si el derecho de posesión del despojante nace en el momento de cometer el ilícito, o hasta que transcurre un año y caduque el derecho de posesión del despojado. Parece ser que existen dos derechos de posesión regulados respecto del mismo bien. En tanto se cumple el plazo, será mejor posesión la del poseedor original y al aquél, sólo habrá un derecho de posesión.

1.2.- ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD.

El concepto romano de propiedad.

La primera afirmación necesaria para ordenar el estudio pretende despejar desde ya un equívoco. En Roma no se conoció una definición de propiedad como la contenida en el Código francés o en el Código Civil chileno; ni siquiera, una definición como la de Bartolo: "dominium est ius utendi et abutendi re sua quatenus iuris ratio patitur". Por lo demás, los juristas romanos, poco inclinados a elaborar definiciones de carácter general, enfrentaban por lo demás el tema del dominio sin conocer la moderna categoría conceptual de "derecho subjetivo".

De aquí que, al menos desde la perspectiva del Derecho romano, resulta claro que la principal dimensión que le interesa a la protección constitucional de la propiedad, la indemnidad patrimonial, no tiene como antecedente histórico el tratamiento del dominio ni de la *proprietas* romana.

Esto no significa que los jurisconsultos romanos no hayan elaborado teorías, ni aplicado principios generales: esta actividad se desarrolló, pero con una limitación impuesta conscientemente por los propios juristas, para no elaborar más teorías que las necesarias y con utilidad práctica inmediata.

Por tal razón se ha afirmado que los jurisconsultos no acometieron muchas construcciones doctrinales, no por incapacidad, ni aversión, sino únicamente porque no las juzgaban imprescindibles para alcanzar resultados prácticos. De este modo, si bien los distintos componentes de lo que hoy constituye la regulación de la propiedad ya se desarrollaron en Roma (*ius utendi, fruendi, abutendi*), jamás se teorizó sobre su carácter de “derecho absoluto”, como lo denominamos hoy; y toda denominación o reflexión en ese campo sólo tenía un sentido en contraposición a otros derechos que otorgaban facultades limitadas de aprovechamiento económico.

Lo mismo ocurre con las facultades que comprende el dominio (*uti, frui, habere, abuti*). Éstas no son sino generalizaciones, o bien el tratamiento unitario sobre el aprovechamiento de las cosas, materia que los juristas romanos solían examinar con respecto a los concretos derechos reales de aprovechamiento. Allí donde encontramos intentos de generalización es probable que estemos ante el resultado de un cambio de actitud, una tendencia hacia una mayor abstracción cuyos inicios podemos localizar en el último siglo de la República, y que adquiere mayor fuerza en la época postclásica-bizantina.

Los compiladores bizantinos tenían una actitud más pedagógica y doctrinaria, con un marcado interés en la formulación de definiciones, pero nunca llegaron al nivel de abstracción de la escuela del Derecho natural o del conceptualismo jurídico alemán del siglo XIX.

¿Cómo se produce entonces la evolución conceptual de la propiedad hacia la figura jurídica que nosotros conocemos en la actualidad? El punto de referencia lo constituye la Recepción del Derecho romano y el desarrollo del *ius commune*. Como ya se ha dicho, en las fuentes romanas no aparece una definición de la propiedad.

El origen de la definición se encuentra en la obra de Bartolo, que comentando la ley *Si quis vi*, del título *De acquirenda possessione* del Digesto, plantea: “*Quid ergo est dominium?*” para enseguida ofrecer un concepto que será recogido por generaciones de intérpretes hasta llegar a nuestros días: “*Est ius de re corporali perfecte disponendi nisi lex prohibeatur*”.

Sostenemos, pues, que la clave para dar respuesta a la pregunta sobre el desarrollo conceptual de la propiedad se encuentra en la evolución política de la realidad en la cual se recibirá el Derecho romano a partir del siglo XI. Usando unos mismos términos y, aparentemente, dentro de un mismo y continuo bagaje conceptual, el contenido de las categorías jurídicas recibidas será el que precisaba una sociedad feudal en tránsito hacia la patrimonialización del feudo y paralelamente, aunque en íntima unión, que veía desplazarse las relaciones

personales feudo-vasalláticas de dominio político a relaciones de carácter real (con la consecuente distinción, en materia territorial, entre dominio público y dominio privado).

La propiedad en el Medioevo: el régimen feudal.

El origen remoto del régimen feudal se puede encontrar a mediados del siglo I D.C., que marca el inicio de la forma más primitiva de inmunidad en las provincias romanas a través de sistemas extraordinarios de gobierno tanto en el aspecto fiscal como en el judicial, a partir de la concesión y aprovechamiento de este suelo a cambio de un canon. Este régimen sufre una mutación que transforma el canon en una obligación tributaria, la que después desaparece en favor de la Iglesia y de determinados honestiores o potentes influyentes, que eluden con ello la competencia de las autoridades en cuyo territorio se encontraban asentados. Este modelo sirvió para que, en manos de los latifundistas privados, el dominio recobrase su connotación original como una potestad que excede con mucho el ámbito patrimonial y tiene una dimensión política. Este proceso se desarrolla en forma refleja al debilitamiento y posterior desaparición del poder central, tanto en lo administrativo como en lo judicial.

El propietario territorial viene a convertirse en los hechos en dominus, esto es, autoridad política de sus territorios. Tras la caída del Imperio Romano de Occidente, esta evolución se va a hacer más intensa, fomentada por la necesidad de protección derivada de las invasiones vikingas, musulmanas y magiares. Se va a desarrollar así en Europa (con variantes de forma e intensidad, dependiendo del país) la organización política feudal, en que el poder político se presenta como una estructura de dominación basada en lazos personales, es decir, como una entidad o complejo de poder cuyos fines comienzan y acaban en sí mismos, sin que exista ninguna pretensión de conformar la vida social o colectiva.

El Feudalismo es una forma de organización política basada en la regulación de relaciones personales a través de instrumentos contractuales. Un hombre libre se encomienda a la protección de otro, comprometiendo para con él su lealtad y su servicio, y recibiendo de éste un beneficio, ya fuese un cargo, ya un territorio, al que posteriormente se conocerá de manera generalizada como feudo. El protector se convierte así en señor del protegido, que recibe el nombre de vasallo. Existe, al menos en teoría, un deber de lealtad y asistencia recíproca. El señor debe proteger y socorrer a su vasallo, y el vasallo prestar al señor su servicio, que en su forma más típica consiste en dos deberes: auxilio y consejo. El auxilio bajo la forma de servicio militar personal, el consejo a través de la asistencia a los concilios del señor, usualmente colaborando en su función como juez de otros hombres libres. Adicionalmente, la lealtad del vasallo le impone el deber de abstenerse de hacer la guerra a su señor.

Dentro de este sistema cabe la posibilidad de que un vasallo se transforme, a su vez, en señor de otros hombres libres, ya sea entregando a éstos beneficios emanados de sus propias capacidades (ej.: tierras propias), o bien, y frecuentemente, a través de la sub-infeudación de territorios que constituyen el beneficio en la relación con su propio señor. Los vasallos del vasallo, sin embargo, no quedan sometidos a obligaciones directas con el señor de éste.

Uno de los efectos más importantes del feudalismo fue la particular forma que asume el dominio territorial en las áreas a las que se extendió. La mayor parte de la propiedad inmueble de la época pasa a incorporarse a las

relaciones de vasallaje como beneficio. Se produce así un desmembramiento de la propiedad raíz entre diversos titulares: aquél en quien se origina el beneficio (y que por lo tanto es fuente del derecho del vasallo y mantiene un derecho sobre el feudo) y aquel que la recibe en beneficio, que adquiere las facultades que hoy llamaríamos de uso y goce. Pero el vasallo adquiere también un haz de facultades de disposición, que eventualmente le permitirán entregar a sus vasallos las tierras que ha recibido en feudo, constituyéndose como señor. Al mismo tiempo, y aun cuando no se dé este fenómeno de sub-infeudación, el vasallo tiene sobre las tierras recibidas en feudo un poder o señorío que le permite disponer al interior del mismo, autorizando la ocupación de tierras por hombres libres, o bien entregándolas a sus siervos para su cultivo (obviamente, contra deberes de retribución de parte de las especies).

El mapa de las zonas feudales, por lo tanto, permite apreciar una propiedad desmembrada hasta en cuatro o cinco niveles: la titularidad nominal del señor, el título del vasallo sobre las tierras recibidas de su señor, eventualmente un segundo título del sub-vasallo respecto de las tierras que recibe de su señor cuando éstas no están en su dominio directo, sino que forman parte de su feudo, y por último los títulos de aprovechamiento final para quienes ocupan o trabajan efectivamente las tierras.

Los territorios no sujetos a cargas derivadas de una relación de vasallaje, esto es, aquella parte de la propiedad territorial que sólo reconoce a un titular de facultades dominicales se denominan alodio (sin perjuicio de los derechos de aprovechamiento que pudiese otorgar). Durante extensos espacios de tiempo, en las áreas a las que se extendió el feudalismo, la propiedad alodial fue la excepción.

Por otra parte, esta desmembración del dominio se desarrolla asociada con el hecho de que, al vasallo, en sus territorios, o al sub-vasallo, en su caso, se le reconocen facultades que van más allá de las potestades patrimoniales, y constituyen un verdadero señorío. Es así como el titular de un dominio territorial (sea vasallo o subvasallo) ejercerá en sus dominios facultades jurisdiccionales (por regla general, sobre los siervos y miembros de su familia, exceptuándose los hombres libres cuyos privilegios es ser juzgado en un tribunal público de sus iguales y no quedar sometidos a la justicia señorial) y, dentro de sus posibilidades, ciertas potestades reguladoras. Del mismo modo, y en cuanto ejerce una potestad dominical, impone a quienes habitan sus dominios las cargas patrimoniales asociadas al uso de la tierra.

Este poder local del señor territorial llega a tanto, que configura una inmunidad incluso respecto de los agentes de su señor feudal, que por regla general se ven privados de la facultad de ingresar al dominio del vasallo, o ejercer atribuciones en su territorio, sin autorización del mismo. La denominación genérica de estos derechos recibe el nombre de iura regalia.

1.2.1.- CONCEPTO DE PROPIEDAD.

En el derecho, el dominio o propiedad, es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que, si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

Para el jurista Guillermo Cabanellas la propiedad no es más "que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad".

Según la definición dada el jurista venezolano-chileno Andrés Bello en el artículo 582 del Código Civil de Chile, el dominio consiste en: el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

Habitualmente se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: uso (*ius utendi*), goce (*ius fruendi*) y disfrute (*ius butendi*), distinción que proviene del derecho romano o de su recepción medieval. Tiene también origen romano la concepción de la propiedad en sentido subjetivo, como sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto.

Por el contrario, en sentido objetivo y sociológico, se atribuye al término el carácter de institución social y jurídica y, según señala Ginsberg, puede ser definida la propiedad como el conjunto de derechos y obligaciones que definen las relaciones entre individuos y grupos, con respecto a qué facultades de disposición y uso sobre bienes materiales les corresponden.

1.2.2.- NATURALEZA DE LA PROPIEDAD.

Tratado tanto por la ética como por la política en los últimos siglos ha sido (y con toda probabilidad lo seguirá siendo en el futuro) la legitimidad o no del derecho a la propiedad privada. El saber si es legítimo y ético que un ser humano disfrute con exclusividad de un bien o derecho, excluyendo al resto de la posibilidad de hacerlo, ha centrado la mayor parte de las discusiones políticas y filosóficas de los últimos tiempos.

Y de la consideración como legítima o no de este derecho a apropiarse, a hacer propio cualquier ente, han nacido los sistemas económico-políticos que conocemos. Negar, reconocer o proteger este derecho ha sido el fin último del legislador positivo, y lo sigue siendo.

Pero para poder discutir acerca de la legitimidad o no de este derecho, antes tenemos que comprender cuál es su alcance y contenido. Difícilmente podremos discutir acerca del derecho de la propiedad si antes no tenemos exactamente claro de qué estamos hablando. En este artículo obviaremos la definición positiva que de él se ha hecho en los ordenamientos jurídicos contemporáneos para tratar de encontrar una definición lo más ajustada posible a parámetros universales y extrajurídicos, que puedan a su vez ser extrapolables a cualquier otro sistema.

Como bien anunciamos anteriormente, el derecho a la propiedad privada consiste en la potestad que tiene una persona, ya sea física o jurídica, para hacer suya una cosa o un derecho de tal forma que su uso y disfrute impida a terceros usarla y disfrutarla. El derecho a la propiedad privada no deja de ser, por tanto, un derecho de exclusión. A la vez, se trata de un derecho de carácter universal, que necesariamente en su forma pasiva (ser poseído en régimen de propiedad privada) tienen todas las cosas y derechos. No es concebible ningún ente que no sea propiedad privada: la misma naturaleza gregaria del ser humano, expresada en la soberanía nacional de los estados, hace que todas las cosas y derechos incluidas dentro de un espacio físico sean, subsidiariamente y en caso de no tener dueño, propiedad de la colectividad, representada por el estado.

Por ello, en sociedades donde se pretendía eliminada la propiedad privada, como la Rusia Bolchevique, eso no era más que un quimérico espejismo: la propiedad privada no había sido eliminada, había sido atribuida al estado; el titular dominical de cualquier bien dejaba de ser la persona jurídica para ser el estado. Y en sociedades primitivas desconocedoras del concepto técnico de propiedad esta se haya implícita en la naturaleza de su modus vivendi: la titularidad dominical de los bienes la ostentan el conjunto de miembros de la comunidad, que se sienten naturalmente dueños del espacio que ocupan.

Y es que la propiedad privada va necesariamente unida a la naturaleza humana: donde hay humanidad hay propiedad. La relación del yo, del sujeto pensante, con el exterior es de propiedad. El verbo que explica la interacción del hombre con su entorno no es el ser; es el tener. El yo, nuestra concepción subjetiva de nosotros mismos, no es nada. No podemos definirla en términos ónticos. El ser humano, privado de sus sentidos, en cuanto es pura existencia en sí misma, el hombre que es simplemente, no puede decir lo que es. En el abismo del no ser, el hombre frente a sí mismo no se describe. En cambio, el yo sí que sabe lo que tiene y en esos términos se le puede describir.

Podemos decir que el hombre tiene el derecho a la vida, es decir, que puede gozar de la capacidad de existir por sí mismo sin que otro decida poner fin a su vida; podemos decir que el hombre tiene amigos, tiene familia, tiene vicios, tiene virtudes. Todo cuando define al hombre es poseído por él.

Por ello en la naturaleza misma del ser humano racional, en su relación con la existencia, el derecho a la propiedad tiene un valor clave. Si extirpásemos del mundo de lo existente el derecho a la propiedad privada el hombre no sería nada. El yo quedaría vacío. El yo que no tiene nada es un cadáver o una entelequia. Por ello, es necesario considerar el derecho a la propiedad privada como el primero de los derechos del ser humano. El ser humano tiene derecho a tener, y todo aquel régimen que trate de eliminar, restringir, coartar o desnaturalizar este derecho no es más que un régimen tiránico que atenta contra la naturaleza misma del ser humano social.

Cuando coartamos el derecho a la propiedad privada no sólo coartamos la posibilidad del goce exclusivo de supuestas clases pudientes sobre determinados bienes: también coartamos la posibilidad de este mismo goce exclusivo del conjunto de la colectividad sobre cualquier derecho o bien intangible.

Es por ello que el primero de los derechos que atacan los regímenes totalitarios, sean del signo político que sea o se rodeen de la parafernalia que se rodeen, es el de la propiedad privada. Y no lo atacan para destruirlo: lo atacan para acapararlo, para absorberlo y para concentrarlo; nada hace más feliz al tirano que poseer todos los derechos de propiedad privada del ámbito sobre el que ejerce la tiranía. Y, evidentemente, de este acaparamiento de propiedades no escapan la de los derechos fundamentales.

Por ello, la sociedad más libre es aquella en la que la propiedad privada tiene una mayor fuerza: no en balde es en las sociedades capitalistas donde mayor régimen democrático se ha alcanzado; y no sólo en la época contemporánea: las capitalistas y privatistas Grecia y Roma alcanzaron regímenes de libertad política comparables a los actuales, a la sombra del importante desarrollo que entre ellos tuvo ese derecho a la propiedad.

Es por ello que hay que defender y luchar por el derecho a la propiedad privada, como garantía última de nuestras libertades.

1.2.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD.

Es un Derecho Exclusivo: Esto significa que el propietario se aprovecha de la totalidad de los beneficios que la cosa produce.

Es un Derecho Absoluto: Esto significa que el propietario puede desplegar los más amplios poderes sobre la cosa basándose en el uso, el goce y la disposición. Este campo de actuación del propietario se restringe dentro del Ordenamiento Jurídico, ya que la Función Social que desempeña la propiedad, es una de las limitaciones que tiene el propietario.

Es un Derecho Perpetuo: Esto significa que la propiedad o el Derecho de Propiedad perduran mientras exista la cosa. Esta característica presenta algunas contradicciones.

Con esta característica se quiere significar que la propiedad no porta en sí misma una causa de extinción o de aniquilación, subsiste en tanto perdure la cosa sobre la que recae. El dominio, en esta dirección subsiste independientemente del ejercicio de las facultades reconocidas al titular y el propietario no deja de serlo, aunque no ejecute ningún acto como tal. Por otro lado, el Derecho de Propiedad no se extingue con la desaparición del titular, se transfiere por mortis causa.

Es un Derecho Elástico: Esto significa que el Derecho de Propiedad puede reducirse para su titular, pero una vez que cese la causa que disminuye o que reduce el derecho, este recobra su condición normal.

Entonces es cuando el propietario constituye usufructo a favor de determinada persona sobre un fundo, el titular continúa siéndolo, aun cuando en calidad de nudo-propietario, el Derecho de Propiedad desaparece por ello y al cesar la causa de comprisión, el derecho recobra su contenido normal (así al extinguirse el usufructo o al desaparecer la servidumbre).

Contenido del Derecho de Propiedad: El contenido del Derecho de Propiedad se concentra en una facultad de goce o aprovechamiento a la que le vamos a sumar la facultad de poder de disposición y la facultad de defensa (esta última es la posibilidad que tiene el propietario de excluir a terceras personas que quieran participar en las prerrogativas que el Derecho de Propiedad concede al propietario).

Facultad de Defensa: La Ley pone en manos de del propietario ciertas acciones cuando existe una lesión a su derecho o cuando hay un desconocimiento a su Derecho de Propiedad.

Acción Reivindicatoria: El propietario puede recuperar la cosa que le pertenece de manos de una tercera persona por causa de un despojo, por ejemplo: tal acción busca un pronunciamiento Judicial en el sentido de que le va a decir a esa tercera persona: "...Ud. No es el verdadero propietario por lo que deberá reintegrar la cosa al verdadero propietario". Esta es la acción principal.

1.2.4.- TIPOS DE PROPIEDAD.

La propiedad propiamente dicha es aquella donde el propietario además de gozar con el derecho de propiedad goza del bien y dispone de este cuando quiera; pero hay unas circunstancias en las cuales la persona tiene la propiedad, pero no goza del bien, ni puede disponer de él a su arbitrio.

Existe la nuda propiedad, en la cual se tiene el dominio de la cosa pero no el goce es el caso del derecho de usufructo, de uso y de habitación. También existe la propiedad fiduciaria que es aquella en la cual la propiedad está sujeta al gravamen de pasar a otra persona en virtud del cumplimiento de una condición.

Por otro lado, la propiedad también puede estar limitada por una servidumbre que es un gravamen sobre un predio en utilidad de otro de diferente dueño.

Por otro lado, también se da el caso en el que se tiene la propiedad, pero no la posesión, en este caso existe la acción reivindicatoria la cual prospera si la persona que ejerce la posesión sobre la cosa no ha adquirido el dominio por prescripción adquisitiva de dominio.

Por esto a la hora de realizar un contrato de compraventa el comprador tiene que cerciorarse de que le vendedor tenga la propiedad plena del bien que está vendiendo, para no ser víctima de engaños y encontrarse después con sorpresas desagradables, pues también puede ocurrir que el bien tenga una hipoteca.

En el caso de la propiedad fiduciaria esta puede ser vendida según lo preceptuado en el artículo 810 del código civil el cual dice lo siguiente:

“La propiedad fiduciaria puede enajenarse entre vivos, y transmitirse por causa de muerte, pero en uno y otro caso con el cargo de mantenerla indivisa, y sujeta al gravamen de restitución, bajo las mismas condiciones de antes.

No será, sin embargo, transmisible por testamento o abintestato, cuando el día fijado para la restitución es el de la muerte del fiduciario; y en este caso, si el fiduciario la enajena en vida, será siempre su muerte la que determine el día de la restitución.”

1.2.5.- PERDIDA DE LA PROPIEDAD.

Hay situaciones en la que la ley de la propiedad, dispone que las pertenencias personales pueden dejar de ser posesión de sus dueños legales ya sea que estas entren en posesión de otra persona o no, la expresión modos de perder la propiedad o dominio se usa para referirse a aquellos hechos o actos jurídicos que producen el efecto contrario a los modos de adquirir la propiedad, esto es, la desaparición del vínculo jurídico que une al patrimonio a una persona.

Abandono. La noción de abandono se refiere al acto de dejar de lado o descuidar cualquier objeto o derecho que se considere propiedad de un individuo.

Enajenación. Enajenar es la transmisión de una cosa o de un derecho hacia a otra persona. El principio que domina la enajenación, es el de que nadie puede transmitir más bienes o derechos de los que legítimamente le pertenecen. La enajenación puede ser voluntaria o forzosa.

Pérdida. Como su propio nombre indica la pérdida es la privación de algo que anteriormente se tenía. En lo que concierne a la pérdida de la propiedad ésta puede ser física o jurídica.

En el primer caso se produce la pérdida cuando el objeto del derecho de propiedad desaparece, siendo total su destrucción. En el caso de que se destruya parcialmente, el propietario lo seguirá siendo respecto a la parte aún existente.

La pérdida física puede deberse a causas naturales (imprevistas o previstas y consustanciales a la cosa) o a causas artificiales. En este último caso es relativamente común que se deba a una conducta humana responsable, por lo que surgirá el derecho a una indemnización (Art. 1902 CC) aunque, sin embargo, tal indemnización es algo totalmente distinto al bien originario y no ocupa, jurídicamente, su lugar (aunque sí se pretenda que ocupe su lugar económico).

La pérdida por causas jurídicas puede entenderse en un sentido amplio como toda aquella disposición legal que incida, extinguiéndolo, en el régimen de la propiedad de una cosa. Sin embargo, la doctrina prefiere hablar de pérdida jurídica en un sentido más acotado, que es el que considera tal el caso en el que una cosa queda fuera del comercio de los hombres por disposición de la ley, por lo que queda vedado ya no sólo la enajenación de la cosa sino la detentación de cualquier derecho sobre ella.

Expropiación.

Es expropiación la transmisión imperativa de derechos e intereses patrimoniales legítimos por causa de utilidad pública o interés social de una persona, recibiendo ésta, a cambio, la justa indemnización por los daños y perjuicios causados.

La figura se encuentra amparada por el artículo 33.3 de la Constitución de 1978, siguiendo en vigor la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, (LEF) y su Reglamento (Decreto de 26 de abril de 1957) que han sido adaptados por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional al ordenamiento jurídico actual.

Los principios justificadores de tal institución son dos: la utilidad pública y el interés social.

Como bien señala la jurisprudencia, ambos conceptos son variables, –en efecto, lo que ahora puede ser de utilidad pública puede no serlo dentro de cinco años– por lo que será preciso valorarlos conforme a los criterios del momento en que se produzcan.

En todo caso, tales principios surgen como consecuencia de una colisión entre el interés privado (individual del propietario) y el público (general de toda la comunidad) dando lugar a un sacrificio del que se considera digno de una menor protección.

Además, no bastan con que exista esa utilidad o interés, ya que la ley exige una actividad que materialice la efectiva puesta en marcha de esos principios por lo que surge un segundo requisito: la necesidad de la ocupación.

Además, sólo la Administración Pública (Estado, Comunidades Autónomas, –introducido por la jurisprudencia constitucional, ya que la Ley de 1954 no contemplaba tales entes territoriales– provincias, Isla o Municipio) podrá ser sujeto activo de la expropiación si actúa en ejercicio de sus competencias y a través de los órganos que legalmente se determinen en cada caso (así el Estado lo hará a través del Delegado del Gobierno, las Comunidades Autónomas normalmente a través del Consejo de Gobierno y los Municipios a través del alcalde correspondiente).

El sujeto expropiado será el titular de cualquier derecho sobre la cosa que se vea perjudicado por la expropiación. El carácter de expropiado no depende tanto de razones subjetivas como de objetivas: su relación con la cosa es lo que justifica su posición, bien a título de propietario, bien como detentador de alguno de los derechos indemnizables consignados en la Ley de Expropiación Forzosa.

Junto a las figuras de expropiante y expropiado surge la del beneficiario, que es el destinatario del bien expropiado. Normalmente será una administración pública, aunque también podrá ser un sujeto privado –persona física o jurídica– sólo en el caso de que concurra un efectivo interés social.

En lo que se refiere al objeto de la expropiación, tradicionalmente se ha unido esta figura con los bienes inmuebles (suelo, edificios etc.) pero lo cierto es que no sólo éstos son susceptibles de expropiación sino que aquélla se extiende a otros derechos reales (derecho de superficie, usufructo, etc.) y a cualquier manifestación de la propiedad (bienes muebles, histórico-artístico, acciones) salvo aquellos que sean bienes públicos –en los que sólo podrá producirse un cambio de afectación– o que por sus características especiales no sean idóneos para ser expropiados (Ej. derechos de la personalidad, obligaciones de hacer...).

En cualquier caso, el sujeto tendrá derecho a oponerse al procedimiento si la expropiación no está correctamente justificada o si no se ha ajustado a los requisitos formales establecidos en las leyes correspondientes.

CAPITULO II.- "ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE PRESCRIPCIÓN, USUCAPIÓN"

2.1. - ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

Etimología: la usucapion.

Proviene del latín "**USUS**" que significa usar una cosa y de "**CAPERERE**" que equivale a tomar. En el Derecho Romano la institución de la usucapio era utilizada para la adquisición del dominio por la posesión (usus) durante un cierto tiempo.

Por usucapición se adquirían aquellas cosas corpóreas susceptibles de propiedad privada (res habilis), fueran mancipi o nec mancipi, tales como las cosas divini juris, las cosas públicas, los hombres libres, los fundos provinciales, las cosas robadas, etcétera, siendo las condiciones requeridas para usucapir las siguientes: una causa justa (o justo título), buena fe en el poseedor y el transcurso del tiempo marcado por la ley.

Existió también otra figura denominada *praescriptio longi temporis*, que, no siendo una forma de adquirir el dominio de una cosa, significó un medio de defensa procesal (semejante a una excepción) que tenía el poseedor de fundos provinciales contra las acciones reales ejercidas en su contra, por virtud de su posesión por largo tiempo. Al decir del traductor de la obra de Eugenio Petit: "No carece de interés indicar la etimología y el sentido primitivo de la palabra prescripción. - Llamábase praescriptio (praescribere) una mención puesta al principio de la fórmula dirigida al juez por el pretor, que tenía por objeto restringir el proceso, dispensando al juez de examinar el fondo del negocio en el caso de que se verificase el hecho enunciado en la praescriptio.... de aquí resultaba que si se había comprobado por el juez que había existido posesión de largo tiempo por parte del demandado, no se pasaba adelante, por que el juez no tenía orden de examinar la pretensión del demandante sino en el caso de que no hubiere existido una posesión....."⁴

Con el transcurso del tiempo se le utilizó también en materia de bienes muebles y finalmente para fundos itálicos; las condiciones para su aplicación fueron las mismas que para la usucapición, con la diferencia de que los términos eran de diez años entre presente y veinte entre ausentes, independientemente del carácter mueble o inmueble de la cosa.

Dentro de la importante reforma de Justiniano a la legislación Romana esta la concesión de la ciudadanía a todos los habitantes del imperio Romano, dejando por consecuencia de aplicarse la diferencia entre fundos provinciales y fundos itálicos; suprimió también la diferencia entre bienes mancipi y bienes nec mancipi, fusionando además la figura la usucapición con la praescriptio longi temporis, quedando subsistentes las normas dictadas para usucapición que no contravinieran tales reformas, cambiando los plazos para usucapir a diez años

⁴ Juan D. Ramírez Gronda; Diccionario Jurídico, Editorial Claridad S.A. 1994 272 y 273

entre presentes y veinte años entre ausentes para los bienes inmuebles y de tres años para los bienes muebles utilizando para estos últimos la palabra usucapión y para aquellos (bienes inmuebles) el termino rescripciÓn.

La forma como quedo reconocida y regulada la usucapión en Roma, paso casi de manera integra a las diversas legislaciones que se bsaron en la Romana para dar contenido a sus ordenamientos jurpidicos tal es el caso en España de las llamadas leyes de la usucapión.

Partida o las diete partidas del Rey Alfonso X (año 1265), fueron aplicadas en nuestro país hasta el ultimo tercio del siglo pasado, las cuales en la partida tercera tratarÓn lo relativo a la usucapión ampliando de manera considerable los plazos para la adquisición de bienes, principalmente de aquellos propiedad de la corona y de las corporaciones religiosas dando importancia además de los requisitos señalados por la legislación Romana, al hecho que la posesión no fuera interrumpida y que fuera pública a fin de dar posibilidad a los propietario de defender su derecho; lo mismo sucedió en Francia con el código civil de 1804 conocido coo código de napoleon vigente hasta nuestros días l cual ha sido fuente directa de la mayoría de los códigosciviles de los países de Iberoamerica.

Tal ha sido la herencia jurídica que hemos recibido, misma que fue plasmada en los códigos civiles de 1870, 1884 y el vigente de 1928.

2.2.- PRESCRIPCIÓN EN EL DERECHO ROMANO PRECLASICO.

Esta institución, exclusiva del derecho quirritario, tenía por finalidad, en convertir en propietario a aquel que no detentaba esta situación jurídica ya sea, porque el que le había trasmitido la cosa no lo era o no se había respetado las formalidades legales. Por lo tanto, los peregrinos no tenían la posibilidad de utilizar este instituto por ser este un modo de adquisición del derecho civil.

Las doce tablas establecían que el dominio podía adquirirse por la posesión continuada e ininterrumpida de un año si la cosa era mueble y de dos años si era inmueble: "usus auctoritas fundi bienium, cetenarum reum anus esto. Por usus, como dijimos se entiende a la posesión; por auctoritas, la ayuda que debe prestar el enajenante al adquirente. Vencido el plazo legal de uno o dos años, según corresponda, se consideraba que el usucapiante adquiría un título inatacable. Las cosas furtivas, las que estaban fuera del comercio, la res publicae, universitatis, sacrae, religiosae, los fundos provinciales quedaban fuera del ámbito de este instituto.

También estaban expresamente prohibido por las doce tablas, la usucapión de los cinco pies contados de la línea separativa de los fundos contiguos, que tenían la función de demarcar la división de los mismos, y a su vez era utilizado para el paso de las personas, animales y arados

2.2.1.- LA USUCAPION EN EL DERECHO EXTRAQUIRITARIO. -

Durante la época clásica Como la usucapión era una institución de derecho quirritario con el andar del tiempo se vio la necesidad de crear una figura aplicable a los fundos provinciales. Nace así, por la acción de los presidentes y gobernadores provinciales la llamada "*longui temporis proscriptio*", que era en su origen un medio de defensa para repeler la reivindicación tardía. Posteriormente, esta excepción evoluciona, hasta asemejarse a una verdadera usucapión, otorgándosele al poseedor la "*replacatio longi temporis*" para conseguir la restitución de la cosa contra el desposeedor, aunque este fuera el verdadero propietario y sin importar que intentare oponer la "*exceptio iusti domini*".

Caracalla extiende (año 199) la proscriptio a las cosas muebles, y durante Diocleciano se encuentra este instituto aplicado en toda Italia. Su lenta y segura extensión a todo el Imperio, permitió que posteriormente se unificaran ambos institutos en uno solo.

En definitiva, la diferencia entre la *prescriptio* y la *usucapio* en la época clásica consistía en que la primera protegía la propiedad quirritaria ganada por efecto del tiempo. La segunda en cambio, mantenía al titular que hubiera cumplido con los requisitos legales en el *ius possidendi*.

2.2.2.- LA PRESCRIPCIÓN EN EL DERECHO MEDIEVAL.

Extinguido el Imperio en Occidente, las legislaciones de los pueblos bárbaros en aquellos tiempos no distinguían las relaciones de propiedad y posesión, confundidas en el concepto de la "Gewere", no pudieron acoger de inmediato el instituto de la prescripción. El derecho germánico no le atribuía al tiempo eficacia para la adquisición de derechos. Solo se le admitía en ciertos casos como extintiva de derechos a los efectos prácticos de evitar pleitos y contestaciones interminables, que estaban basados en el plazo de un año y un día.

Son ejemplo de esto algunos fueros municipales españoles como el de Brighuera, Alcalá, Soria, Zorita y Molina; pasados los primeros tiempos de influencia germánica, y con el correr de los primeros siglos de la alta Edad Media, y debido al renacer de la cultura y del estudio del derecho, sobretudo por influencia de la Escuela de Bolonia, se fue recepiendo el derecho romano en el derecho común, sin perjuicio de la influencia moderadora del derecho canónico.

Aparece así, por influencia de este último la llamada prescripción inmemorial, que da por sentado la existencia de una posesión inmemorial. La doctrina escolástica llega a la conclusión que la memoria humana sobre la tierra no se conserva por testimonio directo más allá de tres generaciones (*tria genicula*), lo que se computa en treinta y tres años cada una de ellas. Esta prescripción inmemorial prevalece sobre los títulos anteriores a la posesión centenaria. Tiene su fundamento en los siguientes supuestos:

Ante el transcurso del tiempo y posible desaparición de títulos que demostraran ciertos derechos que estaban unidos al orden público en su protección y defensa quedaban saneados a través de una posesión inmemorial.

Ante ciertos bienes en que el Estado y la Iglesia declaran imprescriptibles, pero que la aplicación práctica de este principio es imposible, dado la falta de registros adecuados, y a los efectos de una mayor seguridad jurídica, se permite su prescripción a través de una posesión inmemorial.

De lo visto en los párrafos anteriores, se tiene que:

a).- Los bienes pertenecientes a la Iglesia Romana son usucapibles en base a la prescripción inmemorial. La ley nos dice: Las otras (cosas) que pertenecieren a la Iglesia de Roma tan solamente no la podría ganar por menor tiempo de cien años". Esta doctrina escolástica tiene su fundamento en las Decretales y se mantiene en el actual Código de Derecho Canónico, en el canon *possesio centenaria val inmemorialis*.

b).- Los señoríos: La ley, nos dice: "E ha poderío cada uno de ellos (los señores) en su tierra en facer justicia o en todas las otras cosas que –han ramo de señorío, según dicen los privilegios que ellos han de los emperadores e de los reyes que les dieron primeramente el señorío de la tierra, o según la antigua costumbre que usaron de luengo tiempo". Por lo tanto, a través de esta prescripción inmemorial se suplía la imposibilidad de reconstrucción de antiguos títulos (*quod licet consuetudo inmemoriales habeat vim tituli seu privilegia, aut constituti*).

c).- Las regalías: La ley única del Ordenamiento de Alcalá nos decía: "de aquí adelante ninguno no tome portadgo, nin peage, nin ronda, nin castelleríanon teniendo cartas nin provillegios porque lo puedan tomar, habiendo ganado por uso de tanto tiempo acá que se pueda ganar según derecho". A su vez el Papa Inocencio III había decidido que el derecho de percibir ciertas regalías como la de cobrar peaje, guía y de sal debía ser concedido por el Emperador o por el Papa excepto que sea justificado por una antigua y consuetudinaria costumbre de cuyo origen la cual no se tenga memoria".

d).- Privilegios de franquicias y exenciones fiscales: La ley 6a de la Novísima Recopilación reconoce que se puede demostrar franquicias y exenciones fiscales, en ausencia de títulos materiales, mediante la prescripción centenaria. "El que no tuviere que títulos que prestar y se ayuda de prescripción inmemorial". Mas adelante agrega que el "que alega y prueba prescripción inmemorial" se encuentra exento del pago de ciertas obligaciones fiscales, tanto para el presente como para el futuro. Cosas Públicas: La ley 7a. establece la imprescriptibilidad de las cosas de dominio público a favor de los particulares. Pero, como ya hemos dicho, la práctica jurídica contraria lleva a la conclusión que a través de la prescripción inmemorial se permite la adquisición de estos bienes. ¿Ejemplo de esto es lo opinión del glosador Gregorio López que al preguntarse si "sed an praescribentur istae res, quae sunt in usu publico, praescriptio-neimemorale?" el mismo se responde "videtur quod sic", en virtud del alcance de la prescripción inmemorial, *amnia excepto libero homini usu capiuntur centum annis*.

e).- Mayorazgos, La Ley 41 de Toro, que se haya repetida en la Ley 1a. de la Novísima Recopilación estableció: "Mandamos que el mayorazgo se pueda probar por la escritura de constitución del, con la escritura de

la licencia del Rey que la dio, seyendo tales las escrituras que fagan fee, o por testigos que depongan por las formas que el derecho quiere del tenor de dichas escrituras; y asimismo por costumbre immemorial, probada con las calidades que concluyan los pasados haber tenido o poseído aquellos bienes por mayorazgo". La legislación protegía al mayorazgo como una institución fundamental para la conservación de la sociedad feudal. Pero, con el transcurso de los siglos se podía haber destruido los títulos de su constitución, por lo que sólo permitía probar su existencia, y aún modificaciones en cuanto a su extensión por la posesión inmemorial o centenaria.

Están de acuerdo los glosadores Antonio Gómez, que al comentar las leyes de Toro nos dice "*quia possessio per tempore immemorale habet vim legitimi tituli et concessionis*", asimismo de igual opinión es Luis de Molina que afirma: "*Praescriptio immemorialis in rebus maioratus etiam contra omnes successores admittitur*". En igual doctrina se inclinan Gregorio López y el mayoraguista.

f).- También se podía adquirir por posesión inmemorial muchos otros derechos, como las servidumbres continuas y aparentes y discontinuas, según lo establecía La Partida 3a. Ley En Francia y Alemania, cuando se imponen las invasiones bárbaras cae en desuso el sistema prescriptivo romano. Con el transcurso del tiempo, al irse receptando nuevamente el derecho romano aparece regulado en la Costumbre de París en su art. 113 la prescripción de diez y veinte años con el requisito de justo título y buena fe. Asimismo se regulaba una prescripción general en ausencia de alguno de los antedichos elementos de treinta años.

Las doce tablas establecían que el dominio podía adquirirse por la posesión continuada e ininterrumpida de un año si la cosa era mueble y de dos años si era inmueble: "*usus auctoritas fundi bienium, ceterarum reum anus esto*". Por *usus*, como dijimos se entiende a la posesión; por *auctoritas*, la ayuda que debe prestar el enajenante al adquirente. Vencido el plazo legal de uno o dos años, según corresponda, se consideraba que el usucapiente adquiriría un título inatacable. Las cosas furtivas, las que estaban fuera del comercio, la *res publicae*, *universitatis*, *sacrae*, *religiosae*, los fundos provinciales quedaban fuera del ámbito de este instituto. También estaban expresamente prohibidos por las doce tablas, la usucapión de los cinco pies contados de la línea separativa de los fundos contiguos, que tenían la función de demarcar la división de los mismos, y a su vez era utilizado para el paso de las personas, animales y arados.

2.3.- LA BUENA FE EN EL DERECHO ROMANO.

Se discutía si el antiguo derecho romano exigía la buena fe como elemento necesario para llegar a usucapir. Parece que este elemento ético de la "*bona fides*", fue agregado con posterioridad, cuando el derecho progresa y se espiritualiza. Dicha buena fe, se daba cuando alguien que poseía una cosa creía que quién se la transmitió era el verdadero propietario o que nadie tenía un derecho mejor que el suyo. Evidentemente, descansaba sobre una creencia subjetiva errónea. El error que admitía era el error de hecho, no sirviendo para la usucapión el error de derecho. por lo tanto, de aquí en más, los elementos necesarios para la *usucapion* ordinaria serán el justo título (*fusta causa possidendi*) y la buena fe (*bona fides*), lo que queda detalladamente legislado en el derecho justinianeo; empero, en esta etapa, nos encontramos con casos anormales de usucapión, entre los que podemos

mencionar la "*usucapio pro herede*" y la "*usurreptio*", verdaderos vestigios del antiguo derecho y que eran denominadas en común como "*usucapio ex lucrativa causa*" en oposición a la usucapación normal, que se la llamaba "*pro suo*".

Sostiene que la usucapación es una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es pues, algo más que un nuevo medio de prueba de la propiedad, o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión.

La usucapación puede ser un efecto de la posesión, conduciendo ésta a aquélla, la usucapación es la adquisición, por el poseedor de una cosa, del derecho de propiedad o de otro derecho real sobre esa cosa, por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo.

La prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad y un modo de prueba de la propiedad. En unos casos sirve para convertir en propietario al poseedor y en otros para que el propietario pruebe su derecho de propiedad.

Esta segunda concepción de la prescripción es la que se utiliza con mayor frecuencia. Por ejemplo, si un inmueble ha sido transferido en propiedad varias veces durante el plazo de prescripción, el actual poseedor puede adicionar a su plazo posesorio al de aquel que le transmitió válidamente el bien.

Si todas las transferencias son válidas, el derecho de propiedad del actual poseedor es inobjetable y para acreditarlo ya no tiene la necesidad de probar la validez de las transferencias hechas con anterioridad a la fecha de inicio del plazo de prescripción, porque allí se acaba la investigación retrospectiva.

Existen, pues, dos tendencias en la doctrina: una predominante, mediante la cual, por el transcurso del tiempo, el poseedor bajo ciertas circunstancias se convierte en propietario y la otra, que afirma, que es un medio de prueba.

De las nociones reseñadas, y con buen pulso y rigor académico, el fundamento de la prescripción adquisitiva reposa en un principio de puro derecho, al tratarse de una institución establecida en base a la equidad y que interesa a la sociedad conservar el principio de la seguridad del dominio, como presupuesto necesario de la paz social, evitando conflictos en el área dominal.

La prescripción adquisitiva o usucapación es un modo de adquisición de la propiedad bastante menos frecuente que la convención. Se puede considerar que es raro, particularmente en materia inmobiliaria, que un individuo posea un inmueble con la voluntad de comportarse como propietario. Empero, la prescripción adquisitiva, llamada también usucapación, es una institución útil, en la medida en que un individuo cuyo título de

adquisición es irregular o no tiene título alguno susceptible de ser protegido, se haya comportado como propietario durante treinta años sin haber sido perturbado por el verdadero propietario.

Definición: La Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la Prescripción.

La buena fe es un elemento indispensable para que pueda existir la prescripción abreviada. Nuestra legislación considera que tanto ella, como el justo título, constituyen elementos diferentes, que para poder dar origen a la Usucapión tienen que darse en forma conjunta.

El artículo 914° del Código Civil, presume la buena fe de quien posee, principio dirigido a favorecer la consolidación de las situaciones de hecho, ya que en la mayoría de los casos sería muy difícil poder probar la existencia de la buena fe, siendo que en este caso quien se opone a la posesión, sería el obligado a probar la mala fe por parte del poseedor.

De acuerdo con la segunda parte del artículo 914 del Código Civil, esta presunción no favorece al poseedor cuando el bien está inscrito a nombre de otra persona, porque en este caso la inscripción es prueba de dominio. Si pretendemos definir a la buena fe, diremos que es la creencia del poseedor de ser legítimo por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título (artículo 906 del C.C. Ahora bien, "la buena fe no es solamente una 'creencia' fundada en un estado psicológico (meramente interno) del poseedor. La buena fe sí es creencia, pero debe responder al modo de actuar honesto de una persona. Por tanto, la buena fe no puede fundarse en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente. Por ello, exige que el poseedor ostente el título de adquisición de la propiedad, en el cual pueda sustentar su 'creencia honesta'. En resumen, aquí no se exige solamente una 'buena fe-creencia', sino que se avanza hasta una buena fe-diligencia.

Regresando a nuestra realidad jurídica nacional, tenemos que, según el Código Civil, existe buena fe "cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título" (artículo 906 C.C). De esta definición legal es posible obtener inferir las siguientes ideas:

- a) La buena fe requiere que él poseedor crea en su legitimidad,
- b) la buena fe requiere que el poseedor tenga un justo título en el que se funde esa creencia;

c) La buena fe implica que el poseedor actúa por ignorancia o por error de hecho o de derecho. Conforme se advierte de los elementos señalados, la buena fe no es solamente una "creencia" fundada en un estado psicológico (meramente interno) del poseedor. La buena fe sí es creencia, pero debe responder al modo de actuar honesto de una persona. Por tanto, la buena fe no puede fundarse nunca en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente. Por ello, se exige que el poseedor ostente el título de adquisición de la propiedad, en el cual pueda sustentar su "creencia honesta". Recapitulando se puede señalar, que aquí no se

exige solamente una "buena fe-creencia", sino que se avanza hasta una "buena fe-diligencia". La duda del poseedor respecto a su legitimidad normalmente debe equipararse con la mala fe, salvo que la duda sólo pueda ser desvanecida con un actuar de diligencia superlativo que no se justifique por las circunstancias. Verbigracia, la concubina del poseedor nacido en el extranjero, tiene la duda su pareja recientemente fallecida tiene otros herederos en su país natal. Desvanecer esta duda demostraría una diligencia no justiciable por las circunstancias (gastos excesivos), por lo que su culpa leve no debe influenciar en su buena fe.

Son Susceptibles De Usucapión: Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley. Ejemplo de bienes que pueden prescribirse: bienes inmuebles, derechos reales, etc.

Son dos requisitos especiales para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria, pero estos no son independientes. El que desee adquirir un bien por la prescripción ordinaria deberá acreditar su justo título que a su vez servirá como sustento de presumir la buena fe.

Ahora bien, conforme lo señala el artículo 907 del C.C., la buena fe solo durará hasta que las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente el, en todo caso hasta que sea notificado con la demanda, si esta resulta fundada.

Para la prescripción extraordinaria solo es necesario acreditar una posesión útil para usucapir, es decir que la posesión reúna todos los requisitos generales (continua, pacífica, pública y como propietario), sin necesidad de acreditar la apariencia legal justo título y buena fe).

2.3.1.- OBJETO DE LA PRESCRIPCIÓN.

Consiste en la consolidación de un estado de hecho, correspondiente al contenido de un derecho, por el transcurso del tiempo. Es necesario entender que los derechos reales posibles son por regla general, susceptibles de ser adquiridos. Así, por ejemplo, consiste básicamente en darle certeza jurídica a un bien inmueble.

La propiedad por prescripción se adquiere mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, por lo que se cumplen los requisitos para adquirir por prescripción, entre los que se encuentra el poseer a título de dueño, al haberse acreditado ello por los actores y reconocido por el juez con la prueba actuada en auto.

2.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA USUCAPIÓN

La Pregunta obligada que surge de manera natural, es la relative a la justificaciÓn del hecho de que un simple poseedor pueda controverter el derecho real que tiene el propietario y, en su caso, resultar beneficiado con

la transmisión a su favor de tal derecho, que es el de mayor extensión en el ámbito patrimonial de aquel que goza también de amplias defensas tanto constitucionales como procesales.⁵

Ya desde los grandes juristas Romanos como Ulpiano y Modestino, se reconoció que la negligencia y falta de cuidado por parte del propietario en la conservación de sus bienes, aunado a un tiempo prolongado sin la utilización de los mismos, significaba una especie de abandono por falta de interés en los mismos. En épocas más recientes José María Manresa y Navarro cita a Falcon en estos términos: “El autor citado justifica la prescripción en términos tan claros y con razones tan potentes, que bastan a alejar toda duda acerca de ello. Según el la prescripción no hace más que resolver, en nombre de la equidad y del bien común, una cuestión pendiente entre dos personas, de las cuales, una tiene a su favor un solo título y la otra título y posesión, y la prescripción decide a favor de la segunda dicha cuestión o sea la propiedad, por que reúne condiciones y circunstancias más atendibles, toda vez que aun título que le permite creerse legítimo dueño de las cosas, añade el hecho de ser tal dueño en el concepto público, pues a tanto equivale la posesión no interrumpida durante cierto número de años. El poseedor dice, reúne el hecho y el derecho el dominio y el ejercicio de este, mientras que el simple propietario, por virtud de un título legal, solo tiene el derecho, pero no el ejercicio del derecho.

En el Código Civil para el Distrito Federal, dada la función social que desde la Constitución política se le ha revestido al derecho de propiedad, resulta más justificable la figura de la usucapión, puesto que constituye un medio eficaz para lograr que los bienes sean productivos y se beneficia en mayor número la población pudiendo lograrse también en cierta medida el objetivo señalado en el artículo 27 Constitucional de que el Estado procure una distribución de la riqueza pública; por ello tenemos que con la usucapión se tutelan intereses particulares pero también intereses de orden público.

2.4.1- ELEMENTOS DE LA USUCAPIÓN.

Siendo la usucapión un modo de adquirir la propiedad de bienes en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley (Artículos 1135 y 1136 del C.C. del D.F.), notamos que son dos los elementos importantes de la usucapión: la posesión (sine possessione praescriptio non procedi), y el transcurso del tiempo que señala la ley.

Por lo que respecta a la posesión, cuyo principal efecto es la usucapión, siguiendo a Rojina Villegas⁶ diremos que las cualidades que debe reunir a fin de ser apta para adquirir el dominio por usucapión y cuya ausencia la vicia, son las siguientes:

⁵ Artículos 14, 16, 27 constitucionales, y 17, 20 del código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal

⁶ Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho civil, Tomo II, 24a., Ed. Porrúa, México, 1193, pp.220 y ss.

1. Debe ser en concepto de dueño. Solo la posesión se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción resa el artículo 1184 del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
2. Debe ser pacífica, no adquirida con violencia. Artículo 1184.

Es el título imperfecto, para ser tal es indispensable que el acto jurídico tenga por finalidad la transferencia del dominio a favor de usucapiente, aunque por presentar algún vicio o defecto no puede cumplirse esta finalidad. Justamente se adquiere por prescripción por que el usucapiente posee a título de propietario y posee a título de dueño por que ha mediado una causa suficiente para transmitir la propiedad. Evidentemente, esa causa legítima solamente va a resultar eficaz para justificar la posesión como dueño, pero no para transferir la propiedad merced del vicio o defecto que padece, los cuales serán subsanados por el hecho de la posesión por el tiempo previsto por la ley. Este instrumento de orden legal destinado a la transmisión de la propiedad, sería perfecto de no mediar circunstancias ajenas al adquirente y propias del enajenante que impidan su transferencia efectiva Justo título es el título traslativo que de por sí habría bastado para operar la transferencia del dominio reuniendo las condiciones legales. Cuando la segunda parte del artículo 950 el Código Civil establece la existencia del justo título, es obvio que aun cuando este haya sido expedido por el propietario, nada impide que califique como tal, desde que deben tomarse en cuenta otras circunstancias, como son, en este caso, el hecho de la imposibilidad legal de la subdivisión del predio rústico, así como la posesión física por mayor tiempo al requerido por la ley.

Para hablar del concepto de propiedad en Roma es necesario hablar de las diversas épocas que conforman su historia. En cada una de ellas, la propiedad se nos presenta como un derecho con características propias.

Lo cierto es que el término clásico dominium aparece, como ya hemos señalado, en el siglo I A.C., y se utiliza para designar en un primer momento la potestad del dominus o jefe de la casa (domus) que se ejercita sobre la casa misma y los que en ella viven y, en relación con los bienes, para designar el poder civil de dueño. El concepto de dominio a esta época ya se encuentra decantado y es el que va a permanecer hasta la codificación justiniana.

Por tal razón la historicidad de la propiedad en el Derecho romano a partir de esta época va a estar determinado por las personas que pueden ser titulares de este derecho (plano subjetivo), y los bienes que pueden ser objeto de uso y aprovechamiento a través de ella (plano objetivo). El contenido material o conjunto de facultades dominicales se mantendrá constante, mientras que el universo de personas que pueden ser titulares de dominio y de cosas susceptibles de ser su objeto, experimentarán una expansión en el tiempo que llevará a una concepción unitaria del dominio.

En el Derecho romano antiguo y clásico, el dominium reconoce sólo como titular a los ciudadanos romanos que hayan adquirido la cosa por un modo de adquirir reconocido por el ius civile. Esta regla se flexibiliza,

en primer lugar, respecto de los ciudadanos que han adquirido un bien no sujetándose a las formalidades del *ius civile* (*mancipatio* o la *in iure cessio*), la han adquirido de un *non dominus* y la tienen sólo *in bonis*. Esta figura es denominada propiedad bonitaria, pretoria o publiciana, ya que fue efecto de una acción introducida por el pretor *Publicius* para remediar las dificultades que surgían por la aplicación estricta del régimen de dominio del *ius civile*.

Contempla en su edicto la concesión de la acción civil que tenían los propietarios (*rei vindicatio*) para estos casos, pero adaptada con la técnica de las ficciones, y se la denominó *actio Publiciana in rem*. El término técnico usado en las fuentes para designar todas estas situaciones que no se pueden calificar como *dominium*, es tener entre los bienes (*in bonis esse* o *in bonis habere*).

También hubo acciones a favor de los peregrinos otorgadas por el pretor con la ficción *si cives Romanus esset* (*actio fruti*, *actio legis Aquiliae*, etc.), en las que se finge su condición de ciudadano, razón por lo que la doctrina habla de propiedad peregrina, desaparecida en el año 212 con la *constitutio Antoniniana*, de Caracalla, que declaró ciudadanos a todos los habitantes del orbe romano.

El objeto sobre el cual puede recaer el *dominium* puede ser una cosa mueble o inmueble. En el caso de inmuebles sólo podían ser idóneos para el *dominium ex iure Quiritium* los que se encontraban situados *in solo Italico*. Los fundos situados *in privinciali* solo pertenecen en propiedad soberana al pueblo romano o al emperador, según se trate, respectivamente, de provincias senatoriales o imperiales. Las tierras provinciales son dejadas a los particulares en simple goce –*possessio* vel *usufructus*–, pagando un *stipendium* o *tributum*. Sin embargo, la distinción entre fundos provinciales y fundos itálicos también pierde sentido al dictarse la *constitutio Antoniniana*, del 212 d.C., ya que la organización política romana pasa a tener una base territorial y no personal. Además, desde que Diocleciano somete a tributación, en el año 292 d.C., a las tierras situadas en la península itálica, dicha distinción ya no tiene razón de ser.

Es por tal razón que Justiniano a través de una constitución recogida en Cl. 7, 25,1 borra esta distinción y unifica el régimen de la propiedad. Bajo Justiniano hay una sola forma de propiedad, que es llamada indistintamente *dominium* o *proprietas*, y que es amparada por la *rei vindicatio*.

El *dominium* o *proprietas* es una denominación que designa a un concepto único que expresa la plena *in re* potestas de un hombre sobre una cosa, sin perjuicio de su mayor o menor extensión en cuanto a quienes podían ser titulares de dicho derecho o de su mayor o menor extensión en torno a qué cosas (sobre todo inmuebles) caían bajo su poder. Y en este sentido Edoardo Volterra señala que el examen de los pasajes de los juristas romanos en la época histórica nos persuade de que configuraban el derecho de propiedad bajo un aspecto unitario y concedían igual valor jurídico a las diferentes expresiones usadas: *mancipium*, *dominium*, *proprietas*, y la afirmación judicial *meum esse ex iure Quiritium*. Aun cuando tales expresiones surgieron en épocas diferentes y originariamente respondían a concepciones distintas, es cierto que los juristas clásicos las usaron para expresar una misma relación jurídica entre el hombre y la cosa, adaptándolas a la noción unitaria que ellos tenían de esta relación.

CAPITULO III. ANALISIS DEL NUMERAL 1184 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ.

3.1.- CONTENIDO LITERAL DEL ARTÍCULO 1184 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

Los bienes inmuebles prescriben:

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

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

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

Derivado de lo establecido en el numeral 1184, que a la letra reza:

La posesión necesaria para prescribir, debe ser:

I.- En concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.-Continua;

IV.- Pública.

Grandes juristas como Ulpiano y Modestino, reconocían que la negligencia y la falta de cuidados sobre los bienes se traducían en abandono por el poco interés del legítimo dueño. Así mismo, se justificaba que un simple poseedor pudiera convertirse en propietario por el hecho de reunir los requisitos exigidos en la Ley, institución que sigue vigente en nuestros días.

Actualmente, la Prescripción Positiva o Usucapión es una figura jurídica del Derecho Civil, en la que si alguna persona ha poseído un bien inmueble -ya sea un terreno, un departamento o una casa- durante el tiempo que establece la Ley; y además la ha vivido en calidad de dueño, es decir, la ha cuidado como si fuera suya haciéndole mejoras; como por ejemplo: pintándola, introduciendo los servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, teléfono, entre otros, así como haber pagado todos los impuestos y servicios desde el inicio de la posesión; dicha persona podrá demandar ante un Juez la propiedad legal de dicho bien.

Obviamente, el dicho de los testigos deberá ser reforzado por parte del interesado en obtener la Prescripción Positiva, con la exhibición de comprobantes que avalen su veracidad (tales como recibos de impuestos prediales, agua, luz, teléfono, facturas por honorarios del arquitecto, electricista, etc.); con la finalidad de allegar las pruebas necesarias para que el Juez esté en condiciones de determinar si procede o no la prescripción positiva y dictar sentencia a favor del poseedor.

3.2.- ANALISIS Y CRÍTICA DEL ARTÍCULO 1184 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

Los bienes inmuebles prescriben:

I.- En diez años, cuando se poseen en concepto de propietario, con justo título, con buena fe, pacífica, continuay públicamente;

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

III.- En veinte años, cuando se poseen de mala fe si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continuay públicamente.

Bien después de analizar el contenido literla del artículo 1184 y algunos relativos al tema, y como autor de este trabajo me puedo ostentar como un crítico del mismo que nos atañe y en este preciso momento me sirvo a bien decir que para mi personal punto de vista considero primeramente que los elementos establecidos literalmente por el artículo 1184 ya que establece los requisitos de la posesión, que si bien es cierto son complemento de requisitos y están bien razonados y bien definidos por el legislador, que son elementos fundamentales para que se pueda dar seguimiento a la pretencion de aplicar el artículo subsecuente como lo es el artículo 1184, ahora bien no se puede decir lo mismo de la literalidad del artículo motivo de este trabajo, ya que, en el establece tres fracciones de las cuales me permito criticar y considero que dos de ellas atentan contra la propiedad misma ya que siendo acreditado dicho termino como lo establece la propia definición: En el derecho, el dominio o propiedad, es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

Asi mismo vemos una notable diferencia con la palabra posesión: La posesión en un derecho transitorio, que se desarrolla en condiciones precarias, si choca con poderes definitivos pierde la contienda. Es tenencia de cosas, ligada a la propiedad.

3.3.- REQUISITOS PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN.

- Demanda autorizada por abogado.
- Copia simple del documento de identidad del solicitante.
- Planos de ubicación y perimétricos del inmueble.
- Certificación municipal acerca del propietario o poseedor.
- Copia literal de asiento de inscripción (Últimos 10 años si el predio es urbano y de 5 años si es rústico).
- Certificación que el bien no se encuentra inscrito.
- Declaración testimonial de no menos de 3 ni más de 6 personas, mayores de 25 años.
- Inspección judicial del predio en caso de deslinde.

Si las escrituras públicas con las que fundamenta el computo del plazo de prescripción han sido declaradas nulas, entonces la posesión del accionante no reúne los requisitos de ser continua, pacífica y pública durante los cinco años, pues tratándose de un acto jurídico anulable, éste resulta nulo desde su celebración, y habiendo la recurrida merituado la escritura pública se ha contravenido el debido proceso.

Al expresar el artículo 1184 del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, que la propiedad inmueble se adquiere durante diez años, ello supone que la posesión sea exclusiva y como propietario de quien reclama la prescripción, cuando la posesión es compartida con otra persona natural o jurídica, resulta evidente que no hay una posesión exclusiva y como propietario.

Recomendaciones

Se aconseja a toda aquella persona que pretenda adquirir la titularidad de un bien por vía de usucapión, hacer énfasis en el cumplimiento del Código Civil es decir, probar mediante testigos u otro medio probatorio la posesión legítima de dicho bien, también puede exhibir en el juicio recibos de luz, agua, teléfono o cualquier medio escrito que pruebe la ocupación de dicho bien durante los lapsos alegados, es importante destacar que la usucapión no opera cuando las personas no se han manejado en la posesión con ánimo de dueño, tal es el caso del arrendatario, ya que este aunque tenga cien años ocupando precariamente un bien no podrá utilizar la usucapión por estar supeditado a un derecho superior el cual es el de la propiedad del titular del cosa.

3.4.- FORMATO DE DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN

C. JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA EN TURNO.

PRESENTE:

C. _____, por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en _____, de esta ciudad, y autorizando para tales efectos a los CC. Lic. _____, ante usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Que por medio del presente escrito y en la vía ordinaria civil, vengo a promover Juicio de Usucapión, en contra del Sr. _____, quien tiene su domicilio ubicado en _____, de esta ciudad, y en contra de quien o quienes se crean con derecho, respecto del bien inmueble denominado _____, ubicado en _____, a fin de que se me declare legítimo propietario del mismo, solicitando se cancele 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, fundándome para tal efecto en los siguientes hechos y consideraciones de derecho.

HECHOS

1. Bajo protesta de decir verdad manifiesto a usted que el predio denominado _____, ubicado en _____, de esta ciudad, en la cual pretendo usucapir, se encuentra dentro del Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra implementado por el Gobierno de Veracruz, como lo acredito con el convenio de Concentración, que adjunto a este escrito.

2. Desde el día _____, me encuentro en posesión de una fracción del predio denominado _____, ubicado en _____, en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y con el carácter de propietario, toda vez que en la fecha indicada el Sr. _____, me vendió el inmueble en cita en presencia de testigos, entregándome la posesión material del mismo, lo que se probará en el momento procesal oportuno.

3. El inmueble antes citado se identifica, con las siguientes medidas y colindancias.

- a. _____.
- b. _____.
- c. _____.
- d. _____.

4. Desde la fecha en que adquirí el inmueble antes citado, me encuentro en posesión material del mismo en forma pública, continua, pacífica y de buena fe, toda vez que he venido ejercitando actos de dominio, pues año con año lo he sembrado, realizando todos los trabajos que se requieran para este tipo de labores.

5. Como lo acredito con la manifestación catastral y recibo de pago del impuesto predial correspondiente, que acompaño a este ocurso, la fracción del inmueble en cuestión se encuentra registrado en el padrón municipal de predios a nombre del suscrito.

6. En virtud de haber poseído la fracción restante del inmueble de referencia por el tiempo y con las condiciones que establece la ley, vengo por medio de este escrito a promover el presente juicio a fin de que previos los trámites correspondientes, se declare por sentencia definitiva que ha adquirido la propiedad del mismo.

DERECHO

Es usted competente para conocer del presente juicio, en términos de lo dispuesto por los artículos 3, 27, y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En cuanto al fondo del presente juicio son aplicables los artículos 1135, 1136, 1151 y 1152 el Código Civil para el Distrito Federal.

En cuanto al procedimiento son aplicables los artículos 255, 260, 266, 271, 278 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, A USTED CIUDADANO JUEZ, atentamente pido se sirva:

PRIMERO. Tenerme por presentado con este ocurso en la vía ordinaria civil, promoviendo Juicio de Usucapón en contra de el Sr. _____ y de quien o quienes se crean con derecho, respecto del bien inmueble mencionado en el capítulo de hechos de esta demanda.

SEGUNDO. Admitir la demanda en la vía y forma propuesta y ordenar correr traslado al demandado el Sr. _____, en su domicilio antes señalado, emplazándolo para que dentro del término de ley conteste la demanda instaurada en su contra.

TERCERO. Ordenar emplazar a quien o quienes se crean con derecho por medio de edictos que deberán publicarse por término de _____ días en los estrados del Juzgado, y en lugares visibles de la presidencia municipal, correspondiente a la ubicación del predio del registro público de la propiedad y el comercio y en las oficinas catastrales.

CUARTA. En su oportunidad dictar sentencia declarando que he adquirido la propiedad del referido inmueble y se ordene su inscripción en el registro público de la propiedad y el comercio, para que me sirva como título de propiedad.

PROTESTO LO NECESARIO

_____, _____ a _____ de _____.

FIRMA

3.4.1 .- RESOLUCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

RESOLUCION No. 26 de junio de 2013 Dentro del juicio ordinario No. 613-2012 que por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sigue JAIME ARIOSTO QUEZADA ASTUDILLO Y OTROS contra JOSÉ MARÍA BUELE LOJA, se ha dictado lo siguiente: Razón: Siento como tal que el presente juicio fue estudiado en relación por los señores doctores, Dr. Wilson Andino Reinoso, Dr. Paúl Íñiguez Ríos; y, Dr. Eduardo Bermúdez Coronel, Jueces Nacionales de la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia.- Certifico.- Quito, a 26 de junio de 2013.- ff) Dra. Lucía Toledo Puebla, Secretaria Relatora. PONENCIA DEL DR. WILSON ANDINO REINOSO CORTE NACIONAL DE JUSTICIA: SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL.- Quito, 26 de junio de 2013, las 13h00.- VISTOS: Jaime Ariosto Quezada Astudillo y Julia Targelia Villavicencio Alvarado, interponen recurso de casación de fojas 56 a 61 del cuaderno de segunda instancia en el que impugnan la resolución pronunciada por la Sala Única de la Corte Provincial de Justicia de Morona Santiago, dentro del juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio que siguen en contra de José María, María Targelia, Rosa Angelita Buele Loja, Rosa María, Teresa de Jesús Buele Chacha. Para resolver, se considera: PRIMERO:- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- El Tribunal tiene jurisdicción en virtud de haber sido constitucional y legalmente designado mediante Resolución N°4-2012 de 25 de enero del 2012 y posesionado por el Consejo de la Judicatura el 26 de enero del 2012; y la competencia, en mérito a lo dispuesto por los artículos: 184.1 de la Constitución de la República del Ecuador; 190.1 del Código Orgánico de la Función Judicial; 1 de la Ley de Casación; y, por el sorteo de rigor cuya acta obra del proceso. La Sala de Conjuces de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, analiza el recurso de casación y lo admite parcialmente a trámite en cumplimiento del artículo 6 de la Ley de Casación. SEGUNDO: ELEMENTOS DEL RECURSO, NORMAS INFRINGIDAS. Estiman los casacionistas que las normas que se han infringido son los artículos 76 numeral 7 literal l) de la Constitución de la República del Ecuador; 2398 del Código Civil y 115 y 165 del Código de Procedimiento Civil. TERCERO: ARGUMENTOS MATERIA DE LA IMPUGNACIÓN.- El artículo 2398 del Código Civil se señala que: “se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces que están en el comercio humano y que se han poseído en condiciones legales”. En la demanda se reclama expresamente la prescripción adquisitiva de dominio por consiguiente, los presupuestos fácticos para la aplicación de la norma jurídica citada han sido cumplidos. CUARTO: ALGUNOS ELEMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: Con la expedición de la Constitución del 2008 se instauró en nuestro país un Estado Constitucional de derechos y justicia, marco constitucional que cambia radicalmente la administración de justicia, con ello a que los jueces deben garantizar en todo acto jurisdiccional los derechos fundamentales de los justiciables, y que, respecto del recurso extraordinario de casación la Corte Nacional de Justicia es el máximo Tribunal de Justicia Ordinaria en el control de legalidad, por ende, de constitucionalidad de una resolución para garantía de la seguridad jurídica, la unidad e igualdad del derecho positivo le corresponde desarrollar los precedentes jurisprudenciales con fundamento en los fallos de triple reiteración, y que respecto de la casación la Corte Constitucional manifiesta: “El establecimiento de la casación en el país, además de suprimir el inoficioso trabajo de realizar la misma labor por tercera ocasión, en lo fundamental, releva al juez de esa tarea, a fin de que se dedique únicamente a revisar la constitucionalidad y legalidad de una resolución, es decir, visualizar si el juez que realizó el juzgamiento vulneró normas constitucionales y/o legales, en alguna de las formas establecidas en dicha Ley de Casación...”¹ QUINTO: EXAMEN DEL CASO EN RELACIÓN A LA OBJECCIÓN PRESENTADA. 5.1. El recurrente fundamenta su recurso en la primera causal del artículo 3 de la Ley de Casación, esto es por: “Aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación de normas de derecho, incluyendo los precedentes jurisprudenciales obligatorios, en la sentencia o auto, que hayan sido determinantes de su parte dispositiva”. El vicio que la causal primera imputa al fallo es el de violación directa de la norma sustantiva, incluyendo los precedentes jurisprudenciales obligatorios, prescindiendo de los hechos y la valoración probatoria, porque no se ha dado la correcta subsunción del hecho en la norma; es decir no se ha originado la conexión lógica de la situación particular que se juzga con la previsión hipotética y genérica efectuada de antemano por el

legislador; yerro que se puede provocar por los tres diferentes tipos de infracción ya señalados, lo que el recurrente debe fundamentar adecuadamente. La aplicación indebida ocurre cuando la norma ha sido entendida rectamente en su alcance y significado; más se la ha utilizado para un caso que no es el que ella contempla. La falta de aplicación se manifiesta si el juzgador yerra ignorando la norma en el fallo, lo que efectivamente no es aplicable al caso que se decide. La errónea interpretación tiene lugar cuando, siendo la norma cuya transgresión se señala la pertinente para el caso, el juzgador le ha dado un sentido y alcance que no tiene, que es contrario al espíritu de la Ley. 5.2 El artículo 2398 del Código Civil establece: “Art. 2398.- Salvo las excepciones que establece la Constitución, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.” Al respecto, nuestro Código Civil, la doctrina y la jurisprudencia reconocen que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, a base de cuatro elementos, a saber: a.-Prescriptibilidad; b.-La 1Sentencia No. 364, 17, I, 2011, pág. 53. posesión; c.- El tiempo; y, d.- Que la acción esté dirigida en contra de quien conste en el registro de la propiedad como titular del dominio. O sea que, según el primero, conforme nuestra legislación, la prescriptibilidad constituye la regla general, pues la ley favorece el carácter prescriptible de los bienes corporales y de los derechos reales no exceptuados, la imprescriptibilidad la excepción, que no es lo que acontece en la presente pues el bien es prescriptible por encontrarse dentro del comercio humano; en cuanto al segundo que es el fundamento y esencia de la prescripción, porque debe reunir a la vez los requisitos que exige los Arts. 715 y 969 del Código Civil y consecuentemente en la posesión se ha de encontrar la conjunción de dos factores: El material o corpus y el psicológico, intencional o ánimos, que según Savigny es más importante; y conforme el Art. 715 ibídem “Es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre”. Mientras que según el Art. 969 ibídem “Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos a que sólo el dominio da derecho, como la corta de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión”. En cuanto al tercero se debe puntualizar si se ha probado el primer presupuesto de la regla primera del Art. 2410 del Código Civil y si ha transcurrido el tiempo de quince años establecido por el Art. 2411 del citado Código. Finalmente, y respecto del cuarto, que constituye requisito sine qua non, conforme los fallos obligatorios de la anterior Corte Suprema de Justicia y que este Tribunal los renueva y acoge, “...La demanda deberá dirigirse contra quién conste en el Registro de la propiedad como titular del dominio sobre el bien que se pretende ha prescrito; ya que la acción va dirigida tanto para alcanzar la declaratoria de que ha operado este modo de adquirir la propiedad a favor del actor, cuanto a dejar sin efecto la inscripción que aparece reconociendo el derecho de propiedad a favor de los demandados porque ha operado la prescripción que ha producido la extinción correlativa y simultánea del derecho del anterior dueño...”. “...En los juicios de declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se ha de dirigir la demanda contra la persona que, a la época en que al proponerla, aparece como titular del dominio en el registro de la propiedad, ya que se va a contradecir su relación jurídica sustancial...”.2. Que en el presente caso se justifica con los certificados de fojas 75, 78 del cuaderno de primera instancia; foja 51 del cuaderno de segunda instancia.3 En el caso que nos ocupa, según explican los casacionistas, que existe falta de aplicación del artículo 2398 del Código Civil, por cuanto se han cumplido los presupuestos fácticos indispensables para que opere la 2G. J. S. XVI No 15, págs. 4203 a 4208. 3 “La prescripción extraordinaria de dominio es un medio originario de adquirir el dominio de las cosas que se encuentran dentro del comercio humano, así, nuestra legislación civil señala que para que se produzca la prescripción, deben cumplirse los requisitos de: 3.1. Prescriptibilidad de la cosa. 3.2. Posesión de la cosa. 3.3. Lapso cumplido que determina la Ley. Y, tratándose de un inmueble se debe probar los presupuestos fácticos de su demanda, esto es: encontrarse dentro del comercio humano el inmueble; la posesión del accionante por más de quince años, sin violencia, clandestinidad ni interrupción, además de la titularidad en el dominio del demandado. Gaceta Judicial. Año CIV. Serie XVII. No. 11. Página 3460. (Quito, 13 de diciembre de 2002). prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, esto es que el bien materia de la litis se encuentra dentro del comercio humano, que han estado en

posesión por más de quince años, sin violencia, clandestinidad ni interrupción y cuya adquisición se pretende es de los demandados. Consta en el proceso el Certificado del Registro de la Propiedad⁴ que la titularidad del bien inmueble, se encuentra a favor de FIDEL ANGEL BUELE, y que a su vez existen desmembraciones en beneficio de Manuel Cajamarca, José Buele Loja, Víctor Saetama. El fraccionamiento realizado a favor de Manuel Cajamarca comprende los siguientes linderos: Norte en 97,70 m² con terrenos de Arturo Ávila; Sur en 95,20 m² con terrenos de Gonzalo Barzallo; Este en 37,20 m² con el de Manuel Jarro; Oeste en 72 m² con la Av. Quito con escritura inscrita el 27 de junio de 1990, No. 127, Rep. 289 Tomo 1. Por otro lado, consta en la demanda que los actores son poseedores “de una parte desmembrada del terreno anteriormente descrito con los siguientes linderos y dimensiones: por el NORTE: Víctor Saetama, en 43 metros; por el SUR: con terrenos de Luis Saquipay y Rosa Morocho, en 51 metros; por el ESTE: con la carretera de entrada a San Miguel (vía antigua conducía a Mercedes Molina-Sevilla), en 17,60 metros; y por el OESTE: con lote de terreno de Edgar Quezada en 20 metros; con una superficie aproximadamente 883,60 metros cuadrados... (sic)” Es decir, son dos lotes que se encontraban dentro de la totalidad de un cuerpo de terreno que fue de propiedad de los señores Buele - Chacha, el cual ha sido desmembrado a su vez en varios lotes de terrenos, uno a favor del señor Cajamarca y otro que es reclamado mediante prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en este proceso, siendo los dueños del bien materia de la litis, los herederos de los señores Fidel Ángel Buele Quille y María Zoila Rosa Chacha Morocho, a quienes efectivamente se ha demandado tal como exige la jurisprudencia en esta clase de acciones y queda señalado⁵, cumpliéndose así las condiciones legales pertinentes y presupuestos fácticos para que opere la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. De lo que se concluye que existe falta de aplicación del artículo 2398 del Código Civil en la sentencia dictada por la Corte Provincial de Justicia de Morona Santiago. Por las motivaciones expuestas, este Tribunal de la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, “ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA”, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley de Casación, CASA la sentencia dictada por la Sala Única de la Corte Provincial de Justicia de Morona Santiago y se confirma la sentencia dictada por el Juez Tercero de lo Civil de Morona Santiago, el 11 de julio de 2011. Sin costas. Notifíquese y devuélvase, para los fines de ley. ff). Dr. Wilson Andino Reinoso, Dr. Paúl Íñiguez Ríos; y, Dr. Eduardo Bermúdez Coronel, JUECES NACIONAL. Certifico. Dra. Lucía Toledo Puebla, Secretaria 4 Véase foja 75, 78 del cuaderno de primera instancia; foja 51 del cuaderno de segunda instancia. 5G. J. S. XVI No 15, págs. 4203 a 4208. Relatora. Razón. Siento por tal que la copia que antecede es igual a su original. Certifico. Quito, a 26 de junio de 2013. Dra. Lucía Toledo Puebla Secretaria Relatora.

PROPUESTA

En base a todo lo que el presente trabajo me ha permitido investigar, estudiar y desarrollar, me permito formular las sencillas propuestas que a continuación detallo:

PRIMERA. - Que se entienda en todo su amplio concepto el artículo 1184, que establece el Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, que por la necesidad de la misma historia se contempla el hecho de obtener o adquirir un determinado bien mueble e inmueble, como se pudo apreciar desde el génesis que sucede en Roma y así sucesivamente se desenvuelve hasta llegar a nuestros días, pasando por los conceptos de posesión así como el de propiedad.

Por lo que se desprende que no ha tenido mucho cambio en el concepto de usucapión, y que actualmente en nuestros días lo concemos como la prescripción positiva, y en mi personal punto de vista la considero como un acto necesario y muy útil para el ciudadano de hoy en día, tomando sus diversos conceptos para el análisis y la interpretación del mismo, eso tomado como concepto general del numeral que nos ocupa.

SEGUNDA. – Bien después de analizar el contenido literal del artículo 1184 y algunos relativos al tema, y como autor de este trabajo me puedo ostentar como un crítico del mismo que nos atañe y en este preciso momento me sirvo a bien decir que para mi personal punto de vista considero primeramente que los elementos establecidos literalmente por el artículo 1184 ya que establece los requisitos de la posesión, que si bien es cierto son complemento de requisitos y están bien razonados y bien definidos por el legislador.

Que son elementos fundamentales para que se pueda dar seguimiento a la pretención de aplicar el artículo subsecuente como lo es el artículo 1184, ahora bien no se puede decir lo mismo de la literalidad del artículo motivo de este trabajo, ya que, en el establece tres fracciones de las cuales me permito criticar y considero que dos de ellas atentan contra la propiedad, por lo cual, en mi opinión personal sugiero que el numeral que ampara al trámite de prescripción positiva sea modificado.

El cual deberá de quedar de la siguiente manera:

Los bienes inmuebles prescriben:

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

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

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

CONCLUSIONES

Para finalizar este trabajo de investigación acerca de la posesión, la propiedad y asimismo la prescripción y usucapión como también se le conoce, para intentar modificar en ciertos aspectos lo ya establecido en el numeral 1184 del Código Civil del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, ya que se desprende que el concepto viene desde los inicios del derecho precisamente desde el Derecho Romano, y es necesario que exista un cambio por la necesidad que se van dando a través del tiempo.

- a) **PRIMERA.** Quien posee un bien como poseedor mediato se encuentra en aptitud para adquirir el bien por prescripción, pues en tal situación puede poseer como propietarios, similar situación se presenta quien posee un bien sin título alguno.

- b) **SEGUNDA.** Quien posee un bien como poseedor inmediato, no se encuentra en aptitud para adquirir el bien por prescripción, pues nadie que se encuentra vinculado jurídicamente a otro con una obligación de entrega del bien, o abonando alguna suma por el uso, puede poseer como propietario.

- c) **TERCERA.** El ejercicio de la posesión mediata respecto de un bien, permite al poseedor hacer evidente que posee como propietario.

QUINTA. Le acredito la perfección de este acto jurídico como lo es la prescripción positiva, precisamente a las fracciones I, II, del numeral 1184 del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, por ser las más adecuadas, y en cuestión de procedimiento, cabe establecer que la fracción III debe ser modificada a veinticinco años y hacer más complejo por existir la presunción de ser de mala fe, para acreditar esa figura y por ser las más invocadas por los abogados litigantes estudiosos también del derecho.

BIBLIOGRAFIA

DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Editorial Madrid, Barcelona, España. P.343.

ESCRICHE, JOAQUÍN. Diccionario de legislación y jurisprudencia, T. Edit. "Cárdenas, México, D.F. 1996. P. 299.

PALLARES, Eduardo. Op. Cit., PP. 309 y 310.

GÓMEZ LARA Cipriano, Op. Cit., p. 127.

DE PINA VARA, Rafael. Op. Cit. P. 72.

ARELLANO GARCÍA, Carlos. Práctica forense Mercantil. Editorial "Porrúa", México D.F., Op. P. 800.

ARELLANO GARCÍA, Carlos. (1988), Práctica Forense Civil y Familiar, 7 ed., México, Ed. Porrúa, S.A. 831 p.

ARELLANO GARCÍA, Carlos. (1984), Práctica Forense Civil y Familiar, 7 ed., México, Ed. Porrúa, S.A. 831 p.

BECERRA BAUTISTA, José. El proceso Civil en México. Editorial "Porrúa", México, D. F. 1986.

BAQUEIRO ROJAS Edgard, 1997, Diccionario Jurídicos Temáticos Derecho Civil, México, Ed. Harla, 126p.

BRICEÑO SIERRA, Humberto, El Juicio Ordinario Civil, Trillas, México 1975. Derecho Procesal, Cárdenas México 1970.

CODIGO CIVIL Y DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE VERACRUZ de Ignacio de La Llave, (2014) 3era. Ed. Xalapa Veracruz, Ed. Ori, 720p.

CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, (2014) "2da, Ed, México, Ed, Mc Graw Hill, 188p.

DE PINA VARA, Rafael, (1993). Elementos del Derecho Civil Mexicano. 1era, Ed. México, D.F; Ed. Porrúa, S. A. 406p.

DE PINA VARA, Rafael, (1996). Diccionario Jurídico, 12va. Ed. México, D.F; Ed. Porrúa, S. A. 525p.

GALINDO GARFIAS, Ignacio. (1991), Derecho Civil, 11va. Ed, Ed, México, Ed. Porrúa, S.A. 758 p.

GOMEZ LARA, Cipriano (1991), Derecho Civil Procesal. 5 ed, México, Ed Harla 441p.

HERNÁNDEZ, Fernández, (1991), Metodología de la Investigación, 1ra Ed. Colombia, Ed. Mc Graw Hill, 505p.

IBAÑEZ BRAMBILIA, Berenice, (1996), Manual para elaboración de tesis, 2da Ed, México Ed, Trillas, S. A. de C.V.303p.

MARGADANT S, Guillermo Floris. (1993), Derecho Romano, 19ed, Naucalpan Estado de México, Ed, Esfinge, S.A. de C.V. 530p.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, (2005) Compendio de Derecho Civil, introducción a personas y familia, 27ed, México D.F. ; Ed. Porrúa, S. A. de C.V. 537p

ROJAS SORIANO, Raúl. (1979),Guía para realizar investigaciones sociales, 8ed, México, Ed, Plaza y Valdés, 286p.

TAMAYO Y TAMAYO, Mario. (1993), El proceso de la investigación científica, 2, Ed, México, Ed, Limusa, (c1993) 161p.