

4  
26j.

---

FACULTAD DE DERECHO

*U.N.A.M.*

**Prescripción Positiva y Negativa  
en el Derecho Civil**



FACULTAD DE DERECHO  
SECRETARÍA DE ACADÉMICOS  
EXAMEN DE LICENCIATURA DE  
DERECHO CIVIL

**T E S I S**

Que para obtener el título de :

**LICENCIADO EN DERECHO**

p r e s e n t a :

**JOSE B. ACOSTA RIOJA**



## **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 está 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.

# INDICE

## INTRODUCCION

### CAPITULO I

#### LA PRESCRIPCION

A) Definiciones:	
1. Etimológica.....	01
2. Doctrinarias.....	01
3. Legales.....	05
B) Crítica y concepto personal.....	07

### CAPITULO II

#### LA PRESCRIPCION POSITIVA O USUCAPION EN EL DERECHO ROMANO

A) Etimología.....	08
B) Definición.....	08
C) Características.....	11
D) Especies.....	21
E) La regulación del Derecho Justiniano.....	27

### CAPITULO III

#### LA PRESCRIPCION POSITIVA EN LA LEGISLACION CIVIL MEXICANA

A) Definición.....	38
B) Crítica.....	42
C) Fundamentos.....	44
D) Naturaleza Jurídica.....	55
E) Requisitos.....	61
F) Bienes susceptibles de Usucapion.....	78
G) Capacidad necesaria.....	81
H) Cómputo de los plazos.....	85
I) Plazos necesarios.....	88
J) Interrupcion, suspension y renuncia.....	92
K) Efectos.....	113

## CAPITULO IV

### LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA EN NUESTRA LEGISLACION CIVIL

A) Definición .....	115
B) Crítica .....	115
C) Fundamentación .....	116
D) Naturaleza Jurídica .....	116
E) Momento en que debe oponerse .....	119
F) Sujetos beneficiados .....	121
G) Sujetos perjudicados .....	121
H) Interrupción .....	122
I) Renuncia .....	126
J) Diversidad de plazos para prescribir .....	128
K) Plazos especiales de prescripción .....	130
1.- De 5 años .....	130
2.- De 4 años .....	135
3.- De 3 años .....	138
4.- De 2 años .....	139
5.- De 1 año .....	142
6.- De 6 meses .....	146
7.- De 3 meses .....	148
8.- De 2 meses .....	149
9.- De treinta días .....	151
10.- De veinte días .....	152
11.- De diez días .....	153
12.- De ocho días .....	153
13.- De tres días .....	156
CONCLUSIONES .....	157
BIBLIOGRAFIA .....	161

## INTRODUCCION

La figura de la Prescripción en el Derecho Civil, tiene importancia fundamental tanto para la regulación de la propiedad como de las obligaciones; ya que la primera no se podría probar, y la segunda, correrían el riesgo de prolongarse indefinidamente en el tiempo. En la actualidad el mundo crece a una velocidad vertiginosa y las relaciones jurídicas entre las personas exigen mayor celeridad; no se puede permitir el lujo de que se mantengan propiedades o bienes ociosas por largos años y obligaciones eternas.

Para el actual ritmo de vida, es necesario que la sociedad procure el máximo de aprovechamiento en la producción de bienes y riquezas, lográndose con esto, que existan menos heredades inactivas, aplicando la Prescripción Adquisitiva e imponiendo plazos más cortos, con la obtención de resultados mayores para la sociedad; así también, entre menos capitales permanezcan inciertos, mayor circulación tendrá la riqueza, lográndose esto, con la aplicación de la Prescripción Negativa o Extintiva.

Es por lo anterior, que el presente trabajo tiene como finalidad primordial, contribuir dentro de sus limitaciones lógicas, darle objetividad y presencia en la sociedad, generalizar su uso en la solución de controversias entre personas, cuyo contenido sea una obligación o la propiedad de una cosa. Siendo la Prescripción un instrumento de uso cotidiano en la práctica jurídica, de ahí su importancia y vigencia.

# **CAPITULO I**

## **LA PRESCRIPCION**

# A) DEFINICIONES

## 1.- Etimológica

La etimología de la palabra Prescripción proviene del latín Praescriptio (de Praescribere), también significa (epígrafe, inscripción, rótulo, mandamiento, precepto, orden, limitación). (1)

Dentro del Derecho Honorario surge el término jurídico Prescripción (pre, principio; scripto, escrito: al principio del escrito), referida al procedimiento formulario y con carácter procesal.(2)

## 2.- Doctrinarias

Es la facultad o derecho que la Ley establece, nace a favor del deudor para excepcionarse válidamente y sin responsabilidad a cumplir con la prestación debida o para exigir ante la autoridad competente la declaración de que ya no se le puede cobrar en forma coactiva la prestación, cuando ha transcurrido el plazo que otorga la Ley al acreedor para hacer efectivo su derecho.(3)

Este concepto se refiere sólo a la Prescripción propiamente dicha o Prescripción Negativa como el Código Civil.

Del concepto citado se infieren seis aspectos:

- 
- (1) Primer Diccionario General Etimológico de la Lengua Española, D. Barcía Roque, Tomo IV, Pág. 391, Establecimiento Tipográfico de Alvarez Hermanos.
  - (2) Tratado Elemental de Derecho Romano, Traducido por José Fernández González, Eugene Petit, Pág. 272 (In fine), Editorial Epoca, México 1977.
  - (3) Derecho de las Obligaciones, Ernesto Gutiérrez y González, Tomo I, Págs. 505 y 798, Editorial Cajica, Puebla, Puebla, México 1984, 5ª Edición.

- 1º La facultad o derecho que la Ley establece. Entiéndase por facultad o derecho la "atribución fundada en una Norma del Derecho Positivo Vigente o la posibilidad jurídica que un sujeto tiene de hacer o no hacerlo" (4). Además este derecho tiene la característica de que la Ley lo establece, lo que equivale a decir, que las consecuencias jurídicas se producen por disposición de la Ley.
- 2º Nacimiento de un derecho a favor del deudor. Contemplándose el lado Extintivo de la Prescripción en cuanto a que el deudor adquiere derechos en contra del acreedor por el sólo transcurso del tiempo, afirmación que se corrobora con lo establecido en el Código Civil Vigente para el Distrito Federal.

Capítulo II "De la Prescripción Negativa", Artículo 1158. La Prescripción Negativa se verificará por el sólo transcurso del tiempo fijado por la Ley.

- 3º Ese derecho permite al deudor excepcionarse válidamente. Se manifiesta una de las vías procesales por las que se puede hacer valer. La excepción se opondría al momento de contestar la demanda como perentoria o de fondo, y son aquellas que extinguen la obligación del deudor y corresponden a todos los medios que señala el Código Civil como extintivos de las obligaciones en contraposición a las dilatorias que son las que el Código de Procedimientos Civiles califica como tales y de ellas son materia de artículo de previo y especial pronunciamiento: litispendencia, conexidad, incompetencia, falta de personalidad y nulidad de actuaciones por falta de emplazamiento.

---

(4) Diccionario de Derecho, Rafael de Pina, Editorial Porrúa, Pág. 216, 10ª edición, México 1981.



Puede hacer valer tanto la Prescripción Positiva como la Negativa por Vía de Excepción y como se afirma anteriormente en el momento de contestar la demanda, conforme al Artículo 260 del Código de Procedimientos para el Distrito Federal y 360 del Código de Procedimientos Civiles, ello en virtud de que está sujeta a preclusión, es decir, si el demandado quiere hacer valer alguna excepción después de la contestación de la demanda no se le tomará en cuenta, porque estará fuera del período o estado procesal oportuno, a no ser que se trate de excepciones supervenientes, según prescribe el artículo precitado.

Además la contestación de la demanda sirve para fijar la litispendencia (puntos de controversia), pudiéndose reconocer en el caso de la Prescripción Positiva o Usucapión.(5)

- 4º Sin responsabilidad a cumplir con la prestación debida, se puede aceptar la verdad de los hechos y oponer simultáneamente la excepción antes mencionada. "No se le podrá cobrar coactivamente... el monto del adeudo, ni exigir responsabilidad por haber operado la Prescripción". (6)
- 5º Exigir ante la autoridad competente la declaración de que ya no se le puede cobrar en forma coactiva la prestación debida. Se señala la vía de acción, es decir, la Prescripción se puede hacer valer no sólo por vía de excepción, como explica el inciso 2º, sino también se puede hacer valer por vía de acción.

¿Qué es Acción? Consiste en acudir ante el órgano jurisdiccionalmente competente para provocar su actuación, según

---

(5) Código de Procedimientos Civiles (Local), Artículos 260, 262, 272.  
 (6) Derechos de las Obligaciones, Ernesto Gutiérrez y González, Tomo I, Pág. 506.

Carnelutti. Por otro lado, también se adopta la teoría declarativa (7), según se desprende del sentido gramatical de la expresión "exigir ante la autoridad competente la declaración de que ya no se le puede cobrar en forma coactiva la prestación debida". (8)

- 6º La Prescripción opera transcurrido el plazo que otorga la Ley al acreedor para hacer efectivo su derecho. Aquí se puede observar que se señala un otorgamiento y no un reconocimiento legal, también se manifiesta el aspecto extintivo o negativo de la Prescripción por el no ejercicio de un derecho durante un plazo determinado.

Concepto Genérico de Prescripción. Es la figura jurídica a través de la cual se puede adquirir derechos, ya sean reales o personales sobre muebles o inmuebles, o extinguir obligaciones en contra del anterior titular del derecho por haber dejado transcurrir el tiempo sin ejercitar su derecho.

Definición Genérica de Prescripción. Es el hecho jurídico que en el transcurso de cierto tiempo, unido al ejercicio o no ejercicio de un derecho en determinadas condiciones, se adquiere o se pierde respectivamente.

Hay que tomar en cuenta los dos tipos de Prescripción, tanto la Adquisitiva o Usucapión, como la Extintiva o Liberatoria.

---

(7) El Proceso Civil en México; José Becerra Bautista, Págs. 195,195, Editorial Porrúa, 9ª Edición, México 1981.

(8) Derecho de las Obligaciones, Ernesto Gutiérrez y González, Págs. 505,798.

### 3.- Legales

Código Civil Italiano. Título XXVIII "De la Prescripción", Capítulo Primero "Disposiciones Generales", Artículo 2105. La Prescripción es un medio por el cual, con el transcurso del tiempo y bajo las condiciones determinadas, una persona adquiere un derecho o se libera de una obligación.

Código Civil Francés. Título XX "De la Prescripción", Capítulo Primero "Disposiciones Generales", Artículo 2219. La Prescripción es un modo de adquirir o de liberarse por el transcurso de cierto lapso y en las condiciones determinadas por la ley.

**Crítica:** La definición es un poco imprecisa y oscura, ya que aunque señala que es un modo de adquirir o de liberarse, no señala respecto qué adquirir o liberarse, aunque se supone o infiere que se refiere a adquirir derechos y liberarse de obligaciones.

Código Civil Español. Título XVII "De la Prescripción", Capítulo Primero "Disposiciones Generales", Artículo 1930. Por la Prescripción se adquiere, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y los demás derechos reales.

También se extinguen del propio modo por la Prescripción, los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean.

**Crítica:** Introduce o incluye lo definido dentro del definendo.

Código Civil Mexicano de 1870. Artículo 1165.

Prescripción es un medio de adquirir el dominio de una cosa o de liberarse de una carga u obligación, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Código Civil Mexicano de 1884. Artículo 1059.

La define de la misma manera que el código anterior.

Código Civil Mexicano de 1928. Artículo 1135.

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

Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

En comparación con el Código Civil del Distrito Federal vigente, se pueden señalar cuatro posturas que definen a la Prescripción:

- a) Los que la definen en forma idéntica al Artículo 1135 del del Código Civil de 1928 del Distrito Federal, los códigos civiles de los estados de: Aguascalientes (Art. 1147), Campeche (Art. 1141), Coahuila (Art. 1130), Colima (Art. 1131), Chiapas (Art. 1123), Chihuahua (Art. 1137), Durango (Art. 1121), Guanajuato (Art. 1231), Guerrero (Art. 1135) Hidalgo (Art. 1210), Michoacán (Art. 1052), Nayarit (Art. 1135), Nuevo León (Art. 1132), Oaxaca (Art. 1137), Querétaro (Art. 1128), San Luis Potosí (Art. 1080), Sinaloa (Art. 1133), Tabasco (Art. 1135), Tamaulipas (Art. 1129), Veracruz (Art. 1168).
- b) Los que siguen al Código Civil del Distrito Federal con algunas reformas son los códigos de: Jalisco (Art. 1164) agregando las palabras "...no declaradas imprescriptibles por este Código.."

Morelos (Art. 1242). "...la Prescripción es un medio de adquirir o perder bienes o derechos...", Sonora (Art. 1306), "...así como de liberarse...", Zacatecas (Art. 1226), "...liberarse".

- c) Los que siguen la definición de los Códigos Civiles Mexicanos de 1870 y 1884 son: Puebla (Art. 1049), sólo cambia la palabra "liberarse" por "librarse", Yucatán (Art. 943).
- d) Los que adoptan la Teoría Dualista respecto a la Prescripción consideran por separado la Prescripción Adquisitiva denominándola Usucapión, ubicándola dentro de los modos de adquirir la propiedad, y por otra parte, la Prescripción Extintiva o Negativa como modo de liberarse de obligaciones. Adoptan esta teoría el Estado de México y Tlaxcala.

## **B) CRITICA Y CONCEPTO PERSONAL**

Si se adoptara una postura dualista, se afirmaría que los códigos citados, excepto los de Tlaxcala y México, reglamentan con el nombre de Prescripción dos instituciones jurídicas completamente distintas como son: la Usucapión, llamada Prescripción Adquisitiva y la Prescripción propiamente dicha, llamada Liberatoria o Extintiva.

Si se asume una postura unitaria, se afirmaría que todas las definiciones anteriores tienen como elementos comunes la adquisición de un bien (Prescripción Adquisitiva), el liberarse de obligaciones (Prescripción Extintiva), el transcurso del tiempo (temporalidad y las condiciones establecidas en la Ley (sine qua non).

# **CAPITULO II**

## **LA PRESCRIPCION POSITIVA O USUCAPION EN EL DERECHO ROMANO**

## A) ETIMOLOGIA

La palabra proviene de Usucapere (9) que significa Adquisición por el uso. En el Derecho Antigo se expresa la misma idea con las palabras Usus Auctoritas, que indica la protección concedida por la Ley (Auctoritas) al que hace uso de la cosa (usus) durante el tiempo fijado por la misma Ley.

## B) DEFINICION

Usucapión es el modo de adquirir la propiedad por la posesión prolongada durante el plazo fijado por la Ley.

El plazo que fija la Ley es de 1 año para los muebles y 2 para los inmuebles, en la época de la XII Tablas, variando el plazo en la época del Emperador Justiniano, a 3 años para los muebles; para los inmuebles se establece el plazo de 10 años entre presentes y de 20 años si se trata de ausentes.

El Derecho Romano considera dos modos de adquirir la propiedad: a) Per Universitatem. Institución cuyo significado se aclara al decir de ella que es la que tiene por objeto un patrimonio todo entero o una cuota parte de un patrimonio.(10) En otras palabras, que tal patrimonio pasa entero de una persona a otra con todo su contenido, estando obligado el adquirente a pagar las deudas de aquel a quien sucede. El mismo resultado se obtiene

---

(9) Tratado Elemental de Derecho romano, Eugene Petit, Editorial Epoca, Pág. 265, México 1977.

(10) Idem

cuando se adquiere una cuota parte del patrimonio.

b) A título particular. Se presenta cuando una persona adquiere la propiedad de una o varias cosas determinadas, quedando ajeno a las deudas del propietario precedente.

Este modo de adquirir se subdivide en la época clásica en dos grupos: (11)

1.- Los establecidos por el Derecho Civil, dentro de los que se encuentran: La Mancipatio, La In Iure Cessio, La Usucapio, La Adjudicatio y La Lex.

2.- Los que provienen del Derecho Natural como son: La Ocupatio, La Traditio, La accesion (12). Eugene Petit señala la Ocupatio, La Traditio y cierto número de causas especiales que enumeran los textos sin sujetarlos a un principio común (13).

Los modos de adquirir la propiedad establecidos por el Derecho Civil, los podemos subdividir tomando en cuenta la intervención o no intervención de la voluntad en:

1.- Los que suponen el acuerdo previo de las partes para transferir la propiedad con ayuda de las formas civiles tales son La Mancipatio y La In Iure Cessio.

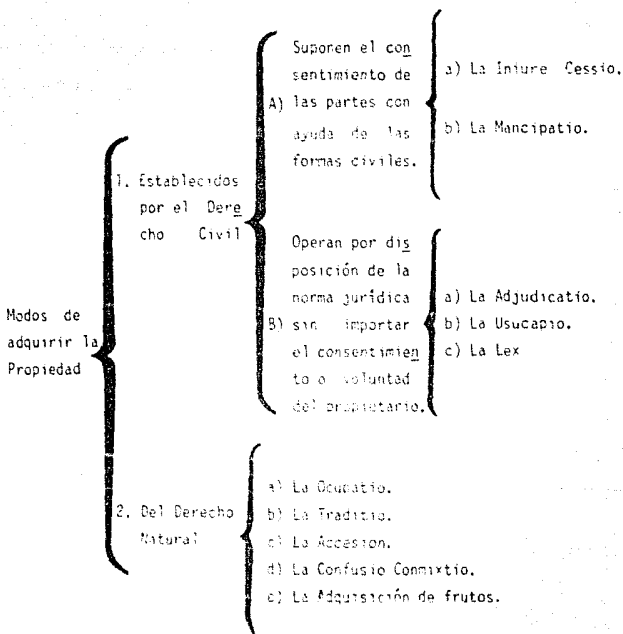
2.- Los que producen sus efectos sin necesidad de acuerdo previo entre las partes y aún contra la voluntad del propietario anterior estos son: La Usucapio, La Adjudicatio y La Lex.

(11) Tratado Elemental de Derecho Romano, Eugene Petit, Pág. 244. Véase también Compendio de Derecho Romano, Bravo González y Bialostosky, Editorial Pax-México, México 1978.

(12) Compendio de Derecho Romano, Bravo González y Bialostosky.

(13) Tratado Elemental de Derecho Romano, Eugene Petit.





## C) CARACTERISTICAS

Para hacer fácil su estudio sólo se señalarán las características que presenta, esto en virtud de que casi todos los textos de Derecho Romano de lengua hispana o traducciones a la misma se expresan casi idénticamente, repitiendo o comentando las leyes y obras jurídicas romanas.

1º Aplicación, Utilidad y Efectos. Los textos clásicos señalan dos casos principales de Aplicación de la Usucapión:

a) Se aplica a los bienes que habiéndose adquirido de buena fe a Non Domino, se tiene solamente recibida tradición del propietario, es decir, no se ha observado la forma requerida para la transmisión de la propiedad. La falta de algún requisito de forma impide que el nuevo adquirente sea un auténtico propietario aún cuando haya la intención de transmitir y de adquirir la propiedad, esto obstaculiza al adquirente a que tome posesión del bien. "Una posesión pública y suficientemente prolongada completa de esta manera lo que la tradición tenía de insuficiente para transferir la propiedad de una cosa". (14)

Para que tuviera aplicación la Usucapión en esta fase del Derecho se requirió: que el usucapiente adquiriera la posesión por medio de la relación con el poseedor precedente apta para justificar positivamente la adquisición de la posesión misma (Iusta Causa Possidendi), no habiendo seguido la adquisición de la propiedad sólo por falta de requisitos formales en el acto de la transmisión o por falta del derecho en el propio transferente. (15)

- 
- (14) Tratado Elemental de Derecho Romano, Eugene Petit, Pág. 266.  
Derecho Romano (Instituciones de Derecho Romano), Juan Iglesias, Pág. 274  
Edición Ariel, Barcelona 1965.
- (15) Instituciones de Derecho Romano, Pietro Bonfante, Pág. 285, Editorial  
Instituto Reus, Madrid 1951.

Tenemos entonces que por la Usucapión se adquiría la Propiedad Civil de las cosas, en el caso de que el poseedor había adquirido el bien sin hacer uso de las formas de La Mancipatio y La In Iure Cessio, encontrándose por esta situación la posesión en la calidad In Bonis; el pretor le concedía defensa plena y absoluta a esta posesión contra el mismo propietario que había transmitido sin las formalidades requeridas y que por ello seguía siendo propietario sin serlo verdaderamente en la realidad de los hechos.

b) Hace adquirir la propiedad al poseedor de buena fe que ha recibido una cosa de una persona que no era propietario o no tenía poder para enajenar, es decir, facilita la adquisición de la propiedad a quien de buena fe adquiere de un no propietario. En este caso puede aplicarse la Usucapión al fin de uno o dos años de posesión, según sea mueble o inmueble el bien respecto del cual se adquiere la propiedad. Se critica este aspecto de la Usucapión argumentándose que era injusta en virtud de que podía dar como resultado despojar al verdadero propietario. Pero también se puede argumentar a favor de ella que la propiedad no puede mantenerse incólume a perpetuidad sin utilizarse o poseerse por el propietario, en perjuicio del interés social y público, de manera que si alguna persona o familia la posee de buena fe durante un tiempo prolongado y el propietario no la reclama en juicio, denota su falta de interés, de utilidad y de necesidad del bien poseído por un tercero.

Por otro lado, es necesario otorgar la protección posesoria sobre el bien poseído para que no permanezca en inseguridad jurídica durante tanto tiempo. Además, la Usucapión pone un término a esta incertidumbre y no consagra por otra parte, el derecho del poseedor de buena fe, sino después de la expiración de un término suficientemente prolongado para que el propietario pueda

buscar y recobrar la cosa que le ha sido arrebatada. Por otra parte, siempre es útil para el mismo propietario, porque estableciendo que ha poseído con las condiciones y durante el tiempo requerido para usucapir, puede probar fácilmente su Derecho de Propiedad, lo cual, sin este recurso le sería muy difícil.

La utilidad práctica de la Usucapión. Consistía en proporcionar seguridad al poseedor y en poner un término a la repetición continua de las contestaciones judiciales en defensa del interés social. (16)

Efectos. En el Derecho Clásico la Usucapión persigue una doble finalidad:

En primer lugar, la de convertir la propiedad bonitaria en quiritaria, sirviendo de complemento a la adquisición...

La segunda finalidad consistía en facilitar la adquisición de la propiedad a quien de buena fe adquiriera de un no propietario. (17)

De esta manera el poseedor se convierte en propietario del bien con todas las cargas o gravámenes por lo tanto, "las hipotecas y las servidumbres establecidas sobre la cosa no se extinguen por efecto de Usucapión". (18)

Según Jors y Kunkel tiene por efecto transformar en verdadera una situación jurídica solo aparente: así tenemos que por Usucapión se adquiría la propiedad civil de las cosas poseídas, con

---

(16) Instituciones de Derecho Romano, Pietro Bonfante, Pág. 286, Editorial Instituto Reus, Madrid 1951.

(17) Instituciones de Derecho Privado Romano, Rodolfo Sohm, Pág. 167, Editorial Gráfica Panamericana, México 1951.

(18) Tratado Elemental de Derecho Romano, Eugene Petit, Pág. 272, Editorial Epoca, México 1977.

las ventajas y obligaciones impuestas sobre las mismas al momento de adquirirla por el justo título; de este modo si se había adquirido la posesión en calidad de comprador, se quedaba sometido a las obligaciones de un comprador; si la había adquirido en calidad de donación, a las obligaciones de un donatario. (Paulo, L. 33, D., de Mort. C. Donat. XXXIX. 6). (19)

2º Sólo se da a favor de los ciudadanos romanos o personas que posean el *Ius Commercium* (Concesión Especial).

Por ser una figura del Derecho Civil, sólo favorece a quienes posean los atributos de la ciudadanía romana o al menos el *Ius Commercium*.

3º Se aplica solamente a los fundos itálicos.

4º Sólo podían usucapirse las cosas que estaban en el comercio. Por lo tanto, no podían usucapirse las cosas religiosas, santas, los hombres libres, La *Res Publicae* (cosas públicas).

5º En la Ley de las XII Tablas se establece un plazo para la Usucapión de 1 año para los muebles y 2 años para los inmuebles.

6º En la Ley de las XII Tablas se prohibía la Usucapión de las cosas robadas. "disposición confirmada por una Ley Atinia hacia el fin del siglo VI de Roma, extendiéndose a los bienes e inmuebles ocupados por violencia con la Ley Plautia de fin del siglo VII". (20)

---

(19) Tratado Elemental de Derecho Romano, Eugene Petit, Pág. 270,

(20) Idem

La prohibición que debió de aplicarse al ladrón se hizo supérflua para él, al ser precisada la condición de buena fe para la Usucapión.

7º La Ley de las XII Tablas prohibía también la Usucapión de las cosas pertenecientes a una mujer en tutela de sus agnados (familiares) o "los descendientes por vía de valores de un jefe de familia común, colocados bajo su autoridad o que lo estarían si viviere" (21), a menos que la hubiera entregado ella misma con la autorización de su tutor.

8º Se exigen como condiciones para usucapir una causa justa, o justo título, buena fé y la posesión durante el tiempo fijado, excepto:

a) En el Derecho Antiguo se podían adquirir aún de mala fe los bienes de una sucesión cuando ésta estaba abierta, por la sola posesión de las cosas hereditarias, si el verdadero heredero no se había hecho cargo de ellas; así al cabo de un año de posesión se adquiría por completo la sucesión, obligándose en las deudas hereditarias y a continuar la sacra privata del difunto (a esto se le llama Usucapio Lucrativa Pro Herede).

Más tarde se consideró que el poseedor sólo podía adquirir las cosas corporales de la sucesión (las cosas corporales son las que tienen una existencia material, un cuerpo que cae bajo la percepción de los sentidos); pero ya no se aplicaba a la misma herencia en su totalidad, ni se otorgaba por lo tanto el carácter de heredero al poseedor. Luego por un senadoconsulto publicado

---

(21) Primer Curso de derecho Romano, Bravo González y Bravo Valdez, Pág. 121, Editorial Pax-México, México 1978.

bajo Adriano, se estableció que el heredero puede ejercitar contra el poseedor de los bienes de la sucesión aún después de 1 año de posesión la petición de herencia. Se suprimió bajo Marco Aurelio la Usucapión lucrativa pro-herede de mala fe.

b) Otra excepción se presentaba cuando al antiguo propietario, sin justo título ni buena fe, estaba autorizado para recobrar por la posesión una cosa que había dejado de pertenecerle; o cuando el bien afectado a la garantía de un crédito del Estado fue vendido por falta de pago, si el deudor expropiado vuelve a tomar posesión durante 2 años del inmueble, pues tras ello se hace propietario.

Justa Causa. Se entiende por tal, todo acto jurídico válido en Derecho, que implicase en el enajenante la intención de transferir la propiedad y en el adquirente la intención de hacerse propietario.

Si la posesión descansaba en una causa nula no podía haber Usucapión, aún cuando hubiera intención para enajenar en el transmitente y la de adquirir en el adquirente.

Obsérvese que la justa causa era esencial, ya que sin ella el adquirente no podía ser puesto en situación de usucapir, salvo en los casos de excepción citados anteriormente, pero que posteriormente desaparecieron.

Buena Fe. Era la conciencia de legitimidad en la posesión, excepto cuando se adquiriera un bien a título gratuito pues entonces se exigía la continuación de la Buena Fe durante todo la duración del término requerido para la Usucapión.

La Buena Fe o poder de enajenar se suponía salvo prueba en contrario, es decir, se trataba de una presunción Juris Tantum.

En otras palabras, el poseedor es de buena fe cuando cree haber recibido el bien del verdadero propietario, o de una persona que tiene el poder y la capacidad para enajenar, esto es, existía un error (o falsa apreciación de la realidad) por parte del adquirente y sobre esto se basa la buena fe siempre que ese error sea de hecho, no sobre el Derecho, pues éste no permite usucapir. La Buena Fe es un requisito subjetivo según Jors y Kunkel.

La Posesión Durante el Tiempo Fijado. La Posesión debe reunir el elemento corporal (Corpus) disposición de la cosa u objeto, reteniéndola materialmente y la intención (animus) de ser propietario o disponer de la cosa como la haría un propietario.

El Plazo Fijado en la Posesión para la Usucapción es de 1 año para los muebles y 2 años para los inmuebles, según lo establece la Ley de las XII Tablas, variando en la época del Emperador Justiniano. Dicha Posesión prolongada durante el plazo establecido debía ser continuada, es decir, no interrumpida, pues entonces cesaba el tiempo ganado.

La Posesión puede adquirirse por sí mismo o por otro, ya sean personas sometidas a potestad, como el esclavo o filiusfamilias o por mandato especial o ratificación. (22)

La Posesión se pierde directamente por pérdida de ambos elementos (Corpus y Animus) (23), indirectamente, por intermedio de represen

---

(22) Manual de Derecho Romano, José Arias, Pág. 239, Buenos Aires

(23) Idem



tante. Cuando se le expulsa o abandona la cosa a un tercero, esto respecto a los muebles (C. VII 32, 12), o cambia de ánimo manifestándolo en forma concreta respecto a los inmuebles; esto se le denominaba con la frase latina *Contrectatio* o *Dejectio* (D. XLI, 2, 3, 28 y Digesto XLIII, 16, 1, 24).

La Posesión se protegió a través de los Interdictos; estos eran órdenes del pretor prohibiendo u ordenando alguna cosa; las relativas a la Posesión fueron los más importantes (24), también puede defenderse por su mano contra los despojos o perturbaciones. (25)

Los juristas clásicos dividen los Interdictos Posesorios en: Interdictos de Retener y de Recobrar, según que su finalidad estriba en defender contra perturbaciones una Posesión jurídica actual o en recuperar la que se perdió por despojo violento e ilícito. (26)

Los Interdictos de Recobrar la Posesión son pues restitutorios y están constituidos por los siguientes:

- 1.- Unde Vi, que se aplica contra el despojo violento de un inmueble.
- 2.- El de Precario, concedido al que reclamaba la Posesión de una cosa entregada en esa condición precaria.
- 3.- El de Clandestina Posesioni acordado a la víctima del despojo de la cosa que es poseída clandestinamente (Digesto X, 3, 7, 5).

---

(24) Manual de Derecho Romano, José Arias, Pág. 240, Buenos Aires.

(25) Instituciones de Derecho Privado Romano, Rodolfo Sohm, Pág. 154

(26) Idem.

Los Interdictos de Retener la posesión son:

1.- Uti Possidetis (Digesto 43, 17, 2 pr.) se concedía en caso de simple perturbación de la Posesión, siempre que se coarte de manera permanente el ejercicio del poder material sobre la cosa.

2.- Interdictum Iturbi para mantenerse en la Posesión de cosas muebles, "la Posesión de la cosa litigiosa adjudicase aquí a aquel que la haya poseído durante más tiempo en el último año".(27)

La Posesión es un grado anterior a la propiedad y los romanos la consideraban como una cuestión de hecho (28), pero puede conducir a la propiedad si se prolonga el tiempo exigido por la Ley y se cumplen las condiciones fijadas por la misma Ley, en virtud de la Usucapión; cabe hacer la observación que en el Derecho Romano en igualdad de condición tiene preferencia el que posee.

9° La Interrupción (Usurpatio) hace perder al poseedor el beneficio de la posesión anterior, pero la interrupción se presenta hasta el momento de la sentencia y se interrumpe solo respecto del propietario reivindicante.

El Derecho Clásico no admite la Interrupción natural de La Usucapión, es decir, la que resulta de la pérdida de la Posesión, sea que el poseedor la haya abandonado voluntariamente o que, en caso de fuerza mayor se le haya hecho perder, bien que haya sido desposeído por un tercero (Gayo, L. 5, D. de Usurp., XLI, 3). (29)

---

(27) Instituciones de Derecho Privado Romano, Rodolfo Schm, Pág. 154.

(28) Idem

(29) Tratado Elemental de Derecho Romano, Eugene Petit, Pág. 269.

10º En caso de Sucesión Universal, se admite la unión de posesiones (Accessio Possessionum), ya que se consideraba que el sucesor del difunto a título universal era un continuador de la persona del de cuius, continuando de esta manera su posesión mala o buena, pero se atendía a la buena fe del causante no del heredero (Paulo, Digesto 14., 2. 19; Justiniano Instituciones 2. 6. 12). (30)

11º Sucesión a Título Particular, empieza una nueva posesión, independiente de la de su autor, siempre que tenga justo título y buena fe para una nueva Usucapión. (Ulpiano, L. 5. pr., D. de div. temp., XLI. 9). (31)

Jors y Kunkel afirman que cuando la cosa era transmitida entre vivos no se computaba al sucesor jurídico el tiempo de posesión de su antecesor y que esta cuestión no se modificó antes de Severo y Caracalla.

Eugenio Petit refiriéndose a la Sucesión a Título Particular afirma que por un rescripto de Septimio Severo y Antonio Caracalla se permitió que se pudiera unir la posesión, por ejemplo: si el vendedor de un mueble lo ha poseído durante seis meses, el comprador termina la Usucapión al final de otros seis meses. (32).

Se dice que en el Imperio de Oriente no tuvo aplicación esta institución jurídica respecto a los inmuebles por no existir más que fundos provinciales, para lo que se creó otra figura jurídica que analizaremos a continuación.

---

(30) Derecho Privado Romano, Jors y Kunkel, Pág. 194, Editorial Labor, 2ª Edición Alemana por Pietro Castro, Barcelona 1965.

(31) Tratado Elemental de Derecho Romano, Eugene Petit, Pág. 270.

(32) Idem

## D) ESPECIES

La Praescriptio Longi Temporis. Consiste en una excepción concedida al poseedor contra quien intenta reivindicar la cosa, o en un medio de defensa concedido al poseedor bajo ciertas condiciones, especialmente que su posesión haya durado bastante tiempo. (33)

De esta manera la Prescripción llegó a ser confundida con las excepciones, llegando a ser sinónimas, como puede verse en el título del Digesto: De Praescriptionibus seu Exceptionibus, Ley 5, Párrafo I, Digesto Lib. XLIV, Tít. I. (34) Esta defensa o excepción se concedía bajo una fórmula que comenzaba con la palabra praescripta o praescriptio de la que derivó su nombre.

Además de la posesión, esta institución tenía su base también en la inacción y largo silencio del propietario que hacían presumir su carencia de derecho.

Objetivos a que se aplica: solamente a los fundos provinciales ya que para los fundos itálicos se aplicaba la Usucapión; es decir, se aplicaba solamente a los bienes inmuebles provinciales, extendiéndose a las cosas muebles por Antonio Caracalla y bajo Diocleciano se aplica también a los fundos itálicos, para los que antes estaba reservada la Usucapión y sólo podían prescribirse las cosas que estaban en el comercio.

Hasta antes del Emperador Justiniano se distingue la Usucapión que era una figura jurídica del Derecho Civil; por lo tanto sólo podían hacer uso de ella los ciudadanos romanos o los que tuviesen el Ius commercium, en tanto que los no ciudadanos romanos podían utilizar la Praescriptio Longi Temporis.

---

(33) Tratado Elemental de Derecho Romano, Eugene Petit, Pág. 272.

(34) Idem

Origen: Bonfante considera que se deriva del Derecho Griego y que en Roma fue creada por los emperadores o los gobernadores de las provincias y que la aplicación fuese extendida y regulada por las constituciones imperiales.

Condiciones: Se exigía como condición de la Exceptio, en principio la posesión iusta (justa) conseguida en forma no violenta (pública), ni clandestina (pública), ni precaria (Nec vi nec clam nec precario) (35), es decir, estaba sometida en principio a las mismas condiciones que La Usucapción (36), excepto el plazo que se amplía a diez años entre presentes (personas que vivían en la misma ciudad o en la misma provincia; después de la admisión de los súbditos provinciales a la ciudadanía romana) o veinte años entre ausentes, esto en cuanto a los inmuebles.

Por lo que hace a los muebles, Eugene Petit señala: lo mismo tratándose de muebles que de inmuebles. (37) En tanto que Pietro Bonafante sólo señala los plazos sin explicar si se trata de bienes muebles o inmuebles, pero luego afirma que La Prescriptio Longi Temporis se aplicaba con preferencia a los bienes inmuebles, en tanto que La Usucapción se aplicaba a los muebles, pero durante la época de Justiniano agrega que fusiona La Usucapción a la Longi Temporis Praescriptio. (38)

Sujetos a quienes se otorga: podían hacer uso de ella aún las personas que no tuvieran el *Ius Commercium* o capacidad para celebrar negocios civiles.

Naturaleza Jurídica: El Dr. Guillermo Floris Margadants afirma que es un modo derivativo, puesto que presupone, en caso de existir un verdadero propietario, que éste no intervenga presentando

---

(35) Instituciones de Derecho Romano, Pietro Bonfante, Pág. 287.

(36) Derecho Romano, Guillermo Floris Margadants, Pág. 271, Editorial Esfinge, México 1977.

(37) Op. Cit. Eugene Petit, Pág. 247.

(38) Op. Cit. Pietro Bonfante, Pág. 268.

Op. Cit. Jors y Kunkel, Pág. 197.

Op. Cit. Rodolfo Shon, Pág. 272.

una demanda reivindicatoria y que además, es precisamente un rasgo típico de los modos originarios de adquirir la propiedad, la circunstancia de que el adquirente obtenga un derecho de propiedad sin otras limitaciones que las impuestas por leyes generales. (39)

Eugene Petit afirma que no es como la Usucapión un modo de adquirir la propiedad, pero sí un sencillo modo de defensa dado al poseedor.

De este modo resulta que el demandado teniendo la acción In Rem (real) debía insertar la praescriptio en la fórmula y habiéndola omitido, perdía el beneficio (40); parece que hay una contradicción pues afirma que es una acción que tiene el demandado, pero hay que observar que en el Derecho Romano a la acción se le concebía como un derecho y por lo tanto se puede concluir que era un derecho establecido por la Ley a favor del poseedor para hacerlo valer en el momento de contestar la demanda como excepción.

Se hace notar que la Praescriptio Longi Temporis se establece como un medio de defensa que se debe hacer valer al momento de contestar la demanda; mientras tanto el poseedor no podía o no estaba facultado para acudir al tribunal en acción a pedir se le declarase propietario; al respecto Eugene Petit afirma que otra consecuencia de la naturaleza de la Praescriptio es que si el poseedor, después de haber prescrito llegara a perder la posesión de la cosa no tiene la Rei Vindicatio (acción reivindicatoria) para recobrarla por no haberse hecho propietario según el Derecho Civil; probablemente este derecho se haya modificado y el poseedor que ha prescrito termina por adquirir

---

(39) Derecho Romano, Guillermo Floris Margadant, Pág. 272.

(40) Tratado Elemental de Derecho Romano, Eugene Petit, Pág. 511.

una acción In Rem (real) especial para recobrar la cosa si le fue quitada o una acción pública si es deposeido de ella antes de la expiración del término requerido para prescribir. (41)

Aquí vemos claramente la distinción que existía en el Derecho Romano entre Usucapión como modo de adquirir la propiedad y la prescripción como medio de defensa contra las obligaciones y acciones procesales.

Efectos: extingue los derechos que el propietario tenía sobre el bien poseído durante el tiempo y con las condiciones establecidas y además extingue los derechos de los acreedores hipotecarios pero debía de cumplir respecto a éste en forma separada las condiciones exigidas; por ejemplo, si el poseedor creyó comprar una cosa a título de dueño sabiendo que estaba hipotecada prescribe contra el propietario y no contra el acreedor hipotecario (42); pero si no sabía que la cosa estaba hipotecada existe el error de hecho en que se fundamenta la buena fe y transcurrido el tiempo opera la prescripción contra el acreedor hipotecario.

¿Existió la suspensión de la prescripción? No se tiene información al respecto.

¿La Prescripción en el Derecho Romano Clásico sirvió para extinguir obligaciones? No hay suficiente información al respecto pero parece ser que durante este período del Derecho Romano sólo sirvió para proteger la posesión prolongada de los bienes mediante una excepción o para liberarse de una acción reivindicatoria.

---

(41) Tratado Elemental de Derecho Romano, Eugene Petit, Pág. 274.

(42) Explicación Histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano, Louis Eleazar Ortolan Joseph, Tomo II, Pág. 761, Madrid 1880.

Bajo Constantino y luego bajo Teodosio II, se establece que todas las acciones tanto personales como reales, salvo la acción hipotecaria, sean extinguidas al cabo de 40 años bajo Constantino y de 30 bajo Teodosio II (43); recibiendo el nombre de Praescriptio Triginta Annorum esta última.

Ortolán señala que la prescripción designó especialmente la excepción producida por la posesión de largo tiempo; se tiene como medio de libertarse de una acción, también aduce que esta especie de prescripción (Praescriptio Longi Temporis) tiene de notable que aún después de que el sistema formulario cayó completamente en olvido y después de haberse modificado sensiblemente su carácter, son las que han conservado la antigua denominación de Praescriptionis y las que se han transmitido hasta nuestros días, sin que por lo común nos demos cuenta de su origen histórico.

Posteriormente Justiniano hizo de la Longi Temporis Praescriptio un modo de adquisición del dominio y la fundió después con la Usucapión, de aquí viene la confusión entre la Usucapión y la Prescripción, dándosele a la prescripción efecto extintivo de las obligaciones aunque tenía el carácter de excepción, pero bajo el emperador Justiniano se le da también carácter de acción para adquirir bienes; aquí empieza la confusión entre Usucapión y Prescripción, al otorgársele carácter de acción para adquirir los bienes poseídos.

La Praescriptio Longi Temporis es esencialmente una prescripción a favor del adquirente de buena fe, por el transcurso del tiempo otorgada por el pretor romano y por las leyes.

---

(43) Tratado Elemental de Derecho Romano, Eugene Petit, Pág. 275.  
Instituciones de Derecho Romano, Pietro Bonfante, Pág. 294.  
Derecho Romano, Juan Iglesias, Pág. 281.  
Derecho Privado Romano, Jors y Kunkel, Pág. 195.  
Instituciones de Derecho Privado Romano, Rodolfo Sohm, Pág. 166



Concluyendo, tenemos que en el Derecho Romano Prejustiniano se distingue perfecta y claramente entre la Usucapión y la Prescripción; por el objeto, sujetos a quienes se aplica y el plazo.

Así mientras la Usucapión se aplica solamente a los fundos itálicos, la Prescripción se crea para aplicarse a los fundos provinciales.

De la Usucapión sólo podían prevalerse los ciudadanos romanos o quienes tuviesen el *Ius Commercium*. De la Prescripción podía prevalerse cualquier persona tuviese o no la ciudadanía romana, es decir, no importaba la calidad de ciudadano romano.

El plazo para la Usucapión es de un año para los muebles y dos años para los inmuebles; para la Prescripción tratándose de bienes inmuebles de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, aplicándose después a los muebles con el mismo plazo principalmente para los no ciudadanos romanos, pues los ciudadanos romanos podían hacer uso de la Usucapión con un plazo más breve como es el señalado anteriormente.

La Prescripción se puede hacer valer contra los acreedores hipotecarios, por el transcurso del tiempo siempre que exista buena fe con respecto a éstos. Parece que este es uno de los antecedentes aparte de la *Fraescriptio Longi Temporis* de la actual Prescripción Liberatoria, como medio de liberarse de obligaciones por el solo transcurso del tiempo.

## **E) LA REGULACION DEL DERECHO JUSTINIANO**

Las principales características de La Usucapión son:

- 1.- La calidad de ciudadano pertenecía a todos los individuos del imperio y desaparece la diferencia entre los fundos itálicos y los fundos provinciales.
- 2.- La Usucapión y La Praescriptio Longi Temporis se funden en una sola legislación tendiendo a conservar los principios de la antigua Usucapión sobre todos los puntos no modificados.

La Usucapión puede en lo sucesivo adquirir en las mismas condiciones el usufructo y las servidumbres prediales (L. 12, In Fine, C. de Proescr. I. T. VII, 33, V. 222, 3. E. 232, C.). (44)

La división de las cosas Mancipi y Nec Mancipi está suprimida; lo mismo que la distinción del dominio quirritario y del In Bonis. La Usucapión solo hace ya adquirir la propiedad al poseedor de buena fe que ha recibido tradición en virtud de una causa justa. ( 45)

- 3.- Condiciones: se exigen cinco requisitos para la Usucapión.(46)
  - a) La Posesión.
  - b) El Tiempo, o sea, la duración de La Posesión.
  - c) La Capacidad de las cosas o Res Habilis.
  - d) La Iusta Causa o Iustus Titulus.
  - e) La Buena Fe.

---

(44) Tratado Elemental de Derecho Romano, Eugene Petit, Pág. 274.

(45) Idem

(46) Instituciones de Derecho Romano, Pietro Bonfante, Pág. 288.

z.- La Posesión: consiste en que el usucapiente debe tener la posesión del objeto que quiere usucapir, reuniendo en la misma el Animus Possidendi o intención de hacerla suya, además de tratarla como si fuese suya y el corpus o disposición de la cosa; estos dos elementos se reúnen bajo la palabra latina Animo Et Corpore.

Al Corpus debe unirse el Animus Possidendi. Cuando la posesión se adquiere mediante negocios jurídicos de ésta, se infiere objetivamente si existe o no tal intención; en el Derecho Justiniano desaparece la protección posesoria por vía interdictal al perder su antiguo carácter los interdictos y estos litigios se llevan a la vía ordinaria.

Las cosas no susceptibles de posesión individual por haberse hecho accesorias de otra, no se pueden usucapir; con la Usucapión del edificio no se adquiere igualmente por Usucapión la propiedad de los materiales ajenos, de modo que, demolido el edificio, el propietario de los materiales puede reivindicarlos. (47)

Esta parece ser una verdadera suspensión de la Usucapión respecto a las cosas incorporadas o accesorias; sin embargo, se reconoce por excepción, al menos en el Derecho Justiniano, que la Usucapión ya comenzada de un objeto no cesa por el hecho de que el poseedor lo haya unido a otro poseído por él. (48)

Para que la Prescripción pueda comenzar, es necesario que se tome posesión de la cosa, ya por sí mismo, ya por representante, esclavo, depositario, mandatario, etc.

---

(47) Instituciones de Derecho Romano, Pietro Bonfante, Págs. 288,289.

(48) Idem

b.- El Tiempo o Duración en La Posesión del Objeto: se podría calificar de elemento formal, al respecto modifica el plazo para la Usucapión aplicándose el de la Praescriptio Longi Temporis (posesión de largo tiempo) de diez años entre presentes y veinte años entre ausentes (los que no vivían en la misma provincia) respecto a los inmuebles; para prescribir los muebles un nuevo término de tres años, reservándose para éste el nombre de Usucapión. Nótese que respecto a los inmuebles cada dos años de ausencia equivalen a uno de presencia.

Dentro de este punto se puede concluir: Unión de posesiones (accessio possessioni). El poseedor puede añadir a su posesión, también la posesión de su causante, a condición de que éste sea también poseedor legal y por consiguiente apto para la Usucapión. (49)

Entre el que vende y el que compra es necesario añadir las dos posesiones según un rescripto de Severo y de Antonio Caracalla. Diversa de ésta es la verdadera y propia Successio In Possessionem o In Usucapionem, reconocida Ab Origine tanto a favor como contra el heredero, el cual por un principio que tiene su razón y derivación de la naturaleza del Derecho Hereditario Romano es investido Ipsu Iure, necesariamente en la posesión tal cual era respecto a su causante, sea de buena o de mala fe, es decir, que el heredero no puede sino continuar la Usucapión de su causante en cuanto se coloca en la relación y en el título jurídico del difunto (50), esto es en virtud de que en el Derecho Romano se consideraba el heredero como continuador de la persona del difunto, aunque en la actualidad, es un continuador sólo del patrimonio del difunto, de los derechos y obligaciones que no se extinguen con la muerte y recibe la herencia en nuestro

---

(49) Instituciones de Derecho Romano, Pietro Bonfante, Pág. 289.

(50) Idem

país a beneficio de inventario; pero además si la posesión del difunto era de mala fe, entonces no podía operar la Usucapión. Al respecto Ortolán expresa que la larga posesión que había empezado a contarse desde la defunción, se continúa por el heredero y el poseedor de los bienes, aún cuando supiesen que la cosa inmueble pertenecía a otro; pero si desde el principio el difunto hubiese tenido mala fe en la posesión, no sirve de nada al heredero ni al poseedor de los bienes, aunque estos posean la buena fe.

Así que se permitía en los casos de sucesión universal que la prescripción comenzada por el causante se pudiese concluir por el heredero siempre que la buena fe se diesen en el causante aunque no concurriesen en el heredero, pero no viceversa.

Sucesión a título particular: respecto a la unión de posesiones en este aspecto tenemos que, si el antecesor y el sucesor reunían los requisitos debidos, se sumaba el tiempo en que hubiesen poseído ambos, así por ejemplo, si el antecesor poseyó durante un año y el sucesor durante dos, había el plazo de tres años, suficiente para la Usucapión de las cosas muebles.

Si el antecesor tenía buena fe y el sucesor mala, no podía éste usucapir (al revés de lo que ocurría en las sucesiones universales). Si el antecesor tenía mala fe y el sucesor buena, éste empezaba a prescribir sólo desde que empezaba a poseer en esta calidad, esto se fundamenta en que la buena fe sólo se exigía al principio de la posesión o que la prescripción empezaba cuando había buena fe en la posesión en el caso de la Usucapio et Longi Temporis Praescriptio o Prescripción Ordinaria, ya que en la Longissimi Temporis Praescriptio o Prescripción Extraordinaria que veremos un poco mas adelante, las reglas o requisitos al respecto eran otros.

Se decía que se comenzaba a prescribir sólo desde que se empezaba a poseer la buena fe, en este caso tenía lugar La Usucapión Et Longi Temporis Praescriptio o Prescripción Ordinaria, cuando el verdadero dueño de la cosa conociese su derecho y no reclamase contra el adquirente, pues en otro caso se precisaba el plazo de la Prescripción Extraordinaria. (51)

Se exige que la posesión deba ser continuada durante el plazo necesario para usucapir, pero además se puede presentar el caso de que se interrumpa la posesión.

Interrupción de la Posesión: se produce interrupción natural con la pérdida real de la posesión; se produce interrupción civil con la reivindicación intentada por el propietario; en esta fase del derecho se da un modo de interrumpir la Usucapión al propietario que no puede en justicia perseguir al poseedor, bien sea por ausencia del propietario o bien por que sea pupilo infans sin tutor; y entonces es suficiente con dirigir a este efecto una reclamación al magistrado competente (L. C. de An. Except. VII, 40). (52)

Suspensión de la Usucapión: Eugene Petit, Bonfante, Rodolfo Sonn, Jors y Kunkel, Ortolán entre otros nada dicen al respecto. El maestro Guillermo Floris Margadant nos habla de ella, pero sin señalar a que período del Derecho Romano se refiere, es decir, no especifica si se refiere al Derecho Clásico, Justiniano o Post Justiniano.

c.- De la Capacidad de la Cosa o Res Habilis: sólo se puede usucapir las cosas que están en el comercio, principio que se sigue actualmente en nuestro Derecho Civil Mexicano en el Artículo 1137 del C.C.

---

(51) Enciclopedia Universal Ilustrada Europeo Americana, Tomo XLVII, Pág. 215, Editorial Espasa Calpe, Madrid, España.

(52) Instituciones de Derecho Romano, Pietro Bonfante, Pág. 289

No se permite la Usucapión de las cosas robadas o sustraídas por violencia al propietario repitiéndose lo establecido desde el Derecho Romano antiguo en la Ley de las XII Tablas, excepto un solo caso señalado por Ortolán "aún alguna vez una cosa robada o invadida con violencia puede adquirirse por el uso: por ejemplo, si ha vuelto a poder del propietario en cuyo caso purgado el vicio puede tener lugar la Usucapión". (53)

Es un poco obscura la explicación, ya que si es propietario no necesita usucapir el bien que es de su propiedad, excepto cuando la propiedad es putativa, es decir, imaginaria o deficiente ya sea por carecer de título o si se refiere a que si el propietario una vez que ha recobrado el bien lo deja poseer por otra persona, pues en este caso ya no hay violencia y tal vez a esto se refiere al concluir diciendo: "en cuyo caso, purgado el vicio, puede tener lugar la Usucapión".

Las cosas recibidas por el magistrado en virtud de donación contra la prohibición de la Ley. Los inmuebles adquiridos por un poseedor de mala fe. Las cosas del Estado, cosas fiscales del príncipe, de los pupilos y de los menores, los bienes inmuebles de la Iglesia y de las fundaciones pías de beneficencia. Las cosas dotaies. Las cosas respecto de las cuales está prohibida la enajenación. Las cosas de quien está en título y curatela mientras éstas duren si no se han enajenado con las formalidades legales. Las del peculio adventicio (bienes propiedad del hijo que adquiriera por cualquier modo sin importar la procedencia, reservando al paterfamilias su disfrute y administración) de los descendientes, mientras éstos estén bajo la patria potestad. Las cosas litigiosas, mientras dure el litigio. Las sujetas a reserva mientras viva el cónyuge que

---

(53) Explicación Histórica de las Instituciones, Joseph Ortolán, Pág. 108.

las posea. Los materiales empleados en una construcción mientras ésta permanezca en pie (54), al respecto Bonfante expresa una idea opuesta y afirma que la Usucapión ya comenzada de un objeto no cesa por el hecho de que el poseedor la haya unido a otro poseído por él.

d.- La Justa Causa o Iustus Titulus: elemento objetivo según Jors y Kunkel (ya se explicó anteriormente). Eugene Petit afirma que sólo se modificó en lo referente que no se puede usucapir en virtud de un título putativo.

¿Qué es Título Putativo? Es la justa causa imaginaria o presunta, se presentaba cuando por error excusable en el poseedor y fundamentalmente se daba por supuesta la existencia del título necesario. Los últimos jurisconsultos entre ellos Pablo y Ulpiano se muestran contrarios al Título Putatorio, salvo algunos casos excepcionales como por ejemplo, la compra-venta concertada con un pupilo considerado púber, la cual sin la autorización de su tutor es nula. (55) Los rescriptos Dioclesianos siguieron esta orientación.

Sigue siendo necesario el justo título o causa justa para impedir la Usucapión de las cosas robadas o adquiridas por violencia, al respecto en las instituciones de Justiniano se expresa: las cosas robadas u ocupadas por medios violentos, no pueden ser adquiridas por el uso, aún cuando sean poseídas de buena fe... porque la Usucapión está prohibida por la Ley de las XII Tablas y por la Ley Atinia respecto de las cosas robadas y por la Ley Plautica y Julia respecto de las cosas ocupadas por violencia.(56)

(54) Enciclopedia Universal Ilustrada Europeo Americana, Tomo XLVII, Pág. 215, Espasa Calpe, Madrid.

(55) Instituciones de Derecho Romano, Pietro Bonfante, Pág. 294.

(56) Instituciones de Justiniano, M. Ortóiz, Capítulo VI, Punto 7, Págs. 107 y 108, Editorial Atalaya, Buenos Aires, Argentina 1947.



Cuando se dice que la Usucapión de las cosas robadas por violencia se haya prohibida por las leyes, no quiere decir esto que el ladrón o el que posee por violencia no puedan adquirir por el uso (porque respecto de ellos hay otra razón que impide la Usucapión, quien es el que posee de mala fe), pero ningún otro aunque de buena fe haya comprado o recibido de ellos por justa causa tendrá el derecho de Usucapión. Respecto de las cosas muebles no sucede con frecuencia que el poseedor de buena fe pueda adquirir por la posesión, porque todas las veces que a sabiendas se ha vendido o dado por cualquier otra causa la cosa de otro, hay robo de ella. (57)

Sin embargo, otra cosa sucede en algunos casos: si un heredero tomando por uno de los bienes de la herencia una cosa prestada, alquilada o depositada en su poder la entrega por causa de venta, donación, o dote a alguno que la reciba de buena fe, nadie duda que éste alguno pueda adquirirla por el uso, porque dicha cosa, no adolece del vicio del robo, no habiendo cometido este delito el heredero que de buena fe la ha enajenado como suya. (58)

Como se puede observar en la compilación justiniana, se cuenta entre las justas causas también el título justificativo de la herencia (pro herede), tanto del verdadero heredero que posee cosas ajenas creídas de buena fe hereditarias, como el heredero aparente que posee de buena fe las cosas de la herencia o la herencia misma, pero que no es heredero. La herencia en sí misma nunca debería ser título de Usucapión, pues el verdadero heredero según nuestro Derecho Civil entra en posesión de la herencia en el momento mismo de la muerte del autor de la herencia y por lo tanto hay una presunta posesión jurídica del heredero sobre

---

(57) Instituciones de Justiniano, M. Ortolán, Capítulo VI, Punto 3, Pág. 106

(58) Idem

los bienes de la herencia y sobre esta misma. Bonfante afirma que Justiniano pretendió abolir la Usucapión proherede, suprimiendo en sus instituciones los pasajes de Gayo y requiriendo la buena fe y el plazo único de tres, diez y veinte años para cualquier Usucapión, mientras la antigua Usucapión proheredero se efectuaba en un año, aún siendo inmuebles y que además estableció que no se podían usucapir mas que las cosas de las que el verdadero heredero hubiese obtenido la Posesión y que no se puede usucapir contra el verdadero heredero, ya que éste en cualquier momento puede intentar la petición de herencia.

Las instituciones de Justiniano establecen algunos casos en que aún cuando hay un vicio, se afirma que no hay tal y por lo tanto que la causa es justa.

Del mismo modo, el usufructuario de una esclava creyendo que adquiere el hijo que da a luz, lo vende o hace donación de él, no comete robo, porque nunca hay robo sin intención de robar.(59)

Obsérvese que a los esclavos como a sus hijos se les consideraba como cosas u objetos; esto mas bien no debía ser citado ya que en la actualidad es infamante e indigno, pero es un dato histórico importante.

e.- La Buena Fe: es la conciencia de legalidad en la posesión, elemento subjetivo según Jors y Kunkel; sólo se exige al momento de iniciar la posesión, sin distinguir entre los adquirentes a título oneroso y gratuito.

---

(59) Instituciones de Justiniano, M. Ortolán, Capítulo VI, Punto 5, Pág. 107.

La Usucapión sólo hace adquirir la propiedad al poseedor de Buena Fe que ha recibido el bien en virtud de una causa justa, la Buena Fe también se concibe como el comportarse como persona honrada en el momento de la posesión de la cosa o la conciencia de que no se causa perjuicio alguno al poseedor legítimo.

Los requisitos de la Usucapión se resumen en el famoso examen latino: "Res Habilis Titulus Fides Possessio Tempus".

Efecto. Eugene Petir afirma que la nueva Usucapión hace adquirir la cosa al poseedor con las cargas o gravámenes impuestos sobre la misma, pero que la Praescriptio Longi Temporis puede oponerse por el poseedor a la acción de los acreedores hipotecarios, si reúne con respecto a ellos las condiciones requeridas que son: que el poseedor no supiese de la existencia del gravamen y que haya transcurrido el tiempo necesario para hacer valer La Prescripción.

Prescripción Extraordinaria o Praescriptio Longissimi Temporis. Se cumplía en el período de 30 años o 40 en cuanto a los inmuebles de las iglesias, de las causas pías y las cosas litigiosas.

Fue creada por Justiniano a base de la general prescripción extintiva de las acciones o Praescriptio Triginta Annorum de Teodosio II, que decide que todas las acciones personales o reales salvo la acción hipotecaria sean extinguidas en principio al cabo de 30 años (L.3, Pr., C., de Proesc. Trig., VII, 39, Año 424). (60)

El emperador Justiniano le da además eficacia adquisitiva, es decir, concede al poseedor pasados los 30 años la acción a condición de que hubiese obrado de buena fe en el momento de la toma

---

(60) Tratado Elemental de Derecho Romano, Eugene Petit, Págs. 275, 276.

de posesión: según Bonfante en esta clase de Usucapión no se investiga el justo título ni la justa causa, salvo el caso de que la cosa esté fuera del comercio o sea, pupilar, dotal o perteneciente al peculio adventicio regular.

Se afirma que antes de que Teodosio II, Constantino lo había establecido pero con un plazo de 40 años y también con carácter de excepción a favor del poseedor para rechazar la reivindicatoria y conservar la posesión sin llegar a ser propietario, por lo que si perdía la posesión carecía de acción para reclamar la cosa a no ser un caso de despojo violento.

Justiniano otorga a La Praescriptio Triginta Annorum de Teodosio II, carácter de acción por una Constitución del año 528, otorgándole al poseedor de buena fe aunque no tuviese justo título, el poder llegar a ser propietario del bien poseído, por prescripción.

Por 40 años de posesión continua sobre los bienes del fisco, del emperador, pueblos, iglesias y establecimientos de beneficencia y sobre las cosas reclamadas en juicio cuando éste quedase en suspenso, contándose para éstas los 40 años de la última diligencia y por 30 años todas las demás cosas, muebles o inmuebles, viciadas o no y lo adquirido por un poseedor de mala fe cuando el dueño del objeto ignorase su derecho de reclamarlo, o no conociese la enajenación para el caso de faltar la buena fe.

Conservó el emperador Justiniano lo dispuesto por Teodosio II, es decir, no adquiría la propiedad del objeto sólo la posesión mediante la excepción para rechazar la acción reivindicatoria.

---

# **CAPITULO III**

## **LA PRESCRIPCION POSITIVA EN LA LEGISLACION CIVIL MEXICANA**

---

## A) DEFINICION

En el capítulo primero se señalaron algunas definiciones de Prescripción en sentido genérico, ahora se señalarán algunas referentes exclusivamente a la Usucapión.

Rafael Rojina Villegas, denomina a la Usucapión, Prescripción Adquisitiva y señala que es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión adquirida en concepto de dueño y además pacífica, continua, pública y por el tiempo que establece la Ley.

Marcel Planiol afirma que la Prescripción Adquisitiva o Usucapión es un medio de adquirir la propiedad de una cosa mediante la posesión prolongada por un período de tiempo determinado. (61)

Antonio de Ibarrola afirma que la Usucapión o Prescripción Positiva es un medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada por un tiempo determinado. (62)

Ernesto Gutiérrez y González afirma que la Usucapión es la forma de adquirir Derechos Reales por la posesión de la cosa en forma pública, pacífica y continua con la apariencia de título que se dice tener a nombre propio y por el tiempo que fija la Ley. (63)

---

(61) Tratado Practico de Derecho Civil Francés, Planiol y Ripert, Tomo III, Pág. 589, Edición Cultural, La Habana, Cuba 1946.

(62) Cosas y Sucesiones, Antonio de Ibarrola, Pág. 411, Ediciones Porrúa, México 1981, 5ª Edición.

(63) Derecho de las Obligaciones, Ernesto Gutiérrez y González, Tomo I, Pág. 789, Editorial Cajica, Puebla, Puebla, México 1964, 5ª Edición.

En referencia al Derecho Mexicano:

Código Civil de 1870. Define la Usucapión en su Segundo Libro denominado "De los Bienes, la Propiedad y sus Diferentes Modificaciones". Título Séptimo "De La Prescripción". Capítulo I "De La Prescripción en General": Artículos 1165 y 1166.

Artículo 1165.- Prescripción es un medio de adquirir el dominio de una cosa... mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.

Artículo 1166.- La adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión se llama Prescripción Positiva.

Código Civil de 1884. Establece lo mismo y en los términos anteriores, pero en los Artículos 1135 y 1136.

Código Civil de 1928. La define en su Libro Segundo "De los Bienes". Título Séptimo "De La Prescripción". Capítulo I "Disposiciones Generales": Artículos 1135 y 1136.

Artículo 1135.- Prescripción es un medio de adquirir bienes... mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.

Artículo 1136.- La adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama Prescripción Adquisitiva.

Código Civil de 1928 para el Distrito Federal. Lo siguen la mayoría de los Códigos Civiles de los Estados Federados de la República Mexicana, excepto los de Tlaxcala y el Estado de México.

Código Civil del Estado de Tlaxcala. Define y regula la Usucapión en el Libro Tercero "De los Bienes, la Propiedad y sus Diferentes Modificaciones". Título Noveno "De la Usucapión". Artículos 1173 y 1186.

Artículo 1173.- Usucapión es un medio de adquirir un derecho real mediante la posesión que exija la Ley.

Artículo 1186.- La posesión necesaria para usucapir debe ser:

- I. Civil
- II. Pacífica
- III. Continúa
- IV. Pública

Código Civil del Estado de México. Trata la Usucapión en el Libro Segundo "De los Bienes". Título Cuarto "De la Propiedad en General y de los Medios de Adquirirla". Capítulo V "De la Usucapión": Artículos 910 y 911.

Artículo 910.- La Usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este Código.

Artículo 911.- La posesión necesaria para usucapir debe ser:

- I. En Concepto de Propiedad
- II. Pacífica
- III. Continúa
- IV. Pública



Los Códigos Civiles que tratan por separado la Usucapión de la Prescripción son:

Código Civil Suizo. Trata la Usucapión al reglamentar los modos de adquirir la propiedad en sus Artículos 661 y 663, aunque le llama Prescripción; así el Artículo 662 trata lo relativo a los muebles; en el Artículo 722 las cosas perdidas y en el Artículo 728 para la cosa mueble ajena. En tanto que a la Prescripción la regula en el Código Federal de las Obligaciones en sus Artículos 127 a 142 como un modo de extinguir las obligaciones. Separa la Usucapión de la Prescripción al tratarlas en artículos y ordenamientos diferentes, aunque se denomine Prescripción a la Usucapión, adoptando la posición dualista, pues las trata separadamente aún cuando incurre en la confusión terminológica.

Código Civil Alemán. Regula la Usucapión en los Artículos 927 a 945, en tanto que a la Prescripción en los Artículos 194 a 225.

Código Civil Brasileño. Regula la Usucapión en sus Artículos 161, 179, 550 a 553, 618 y 619.

Código Civil Guatemalteco. En la parte relativa a "Derechos Reales", Título I "De los Bienes", Capítulo VIII "De la Usucapión" en el Artículo 545 trata lo relativo a quienes pueden adquirir por Usucapión; y en el Artículo 643 las cosas prescriptibles. Aunque adopta la teoría dualista, en el articulado habla de Prescripción en lugar de Usucapión. La Prescripción la regula en el Libro V Primera Parte "De las Obligaciones en General", Título IV "Extinción de las Obligaciones", Capítulo V "Prescripción Extintiva" en el Artículo 1501 y siguientes.

La mayoría de los Códigos Civiles siguen la tendencia unitaria, por citar algunos, entre ellos tenemos:

<u>Código Civil Español.</u>	Artículo 1930
<u>Código Civil Francés.</u>	Artículo 2223
<u>Código Civil Salvadoreño.</u>	Artículo 2402
<u>Código Civil Chileno.</u>	Artículo 2402
<u>Código Civil Costarricense.</u>	Artículo 850
<u>Código Civil Panameño.</u>	Artículo 1678
<u>Código Civil Boliviano.</u>	Artículo 1952
<u>Código Civil Argentino.</u>	Artículo 3947
<u>Código Civil Venezolano.</u>	Artículo 1952

## **B) CRITICA**

Como puede observarse, los códigos civiles mexicanos adoptan la teoría unitaria, pues tratan conjuntamente la Usucapión denominándole Prescripción Adquisitiva y a la Prescripción propiamente dicha o liberatoria.

El maestro Ernesto Gutiérrez y González critica esta postura, aduciendo que de común sólo tiene el tiempo y que el Código

Civil Mexicano de 1929 no sistematizó la materia de la Usucapión y la Prescripción; aunque la tendencia general ha sido legislar conjuntamente ambas instituciones como vemos en la mayoría de los países, así como en los estados de la República Mexicana no es lo más correcto.

Entre los doctrinarios mexicanos citados, excepto el maestro Ernesto Gutiérrez y González, prevalece el error de emplear el término Prescripción Adquisitiva o Positiva y no el de Usucapión, terminología inapropiada que puede producir confusiones con la verdadera Prescripción que es la Negativa o Liberatoria, error en que también incurre el Código Civil llegando a reglamentar en un solo título dos figuras jurídicas que si bien tienen elementos comunes (como son el tiempo, la manera de computarse, la interrupción, suspensión y ser ambas de orden público), también tienen sus características propias que las distinguen:

- 1.- La necesidad de poseer el bien.
- 2.- Adquirir la posesión de los bienes en concepto de propietario y mantener esa posesión en forma pública, pacífica y continua.
- 3.- La buena o mala fe para determinar los plazos en que ésta opera.
- 4.- De aplicarse tanto a bienes muebles como inmuebles.
- 5.- Se puede hacer valer por vía de acción o como excepción.

En la Prescripción tenemos:

- 1.- Se aplica principalmente a los derechos personales de crédito y cuestiones procesales.
- 2.- Se necesita el transcurso del tiempo, pero aunado al no ejercicio de un derecho por parte del acreedor.
- 3.- Liberarse de obligaciones.

En algunas de las definiciones de Usucapión encontramos los elementos, condiciones y requisitos siguientes:

- 1.- Adquisición de la propiedad de un bien.
- 2.- La posesión prolongada de la cosa; otros agregan un concepto de dueño o propietario de facto; pacífica (no violenta); con tina (no interrumpida) y pública (no clandestina).
- 3.- El transcurso del tiempo.

## **C) FUNDAMENTOS**

¿Cuál es el fundamento Filosófico-Doctrinario Justificativo de la existencia de esta institución jurídica?

¿Se establece sólo porque existe la propiedad privada?

El Derecho Romano se cita en casi todas las instituciones jurídicas como primer antecedente por ser el derecho mejor elaborado el más refinado, de la Epoca Antigua y Edad Media principalmente.

La Usucapión en el Derecho Romano aparece como una institución jurídica autónoma, propia, aplicable a los fundos itálicos poseídos por los ciudadanos romanos o por quienes poseyeran el *Ius Commercium*, también era aplicable a los bienes muebles poseídos por éstos.

Su fundamento o justificación se basa en consideraciones de orden público, tal como que la propiedad no permanezca incierta durante mucho tiempo, además de que se le de a los bienes la mayor utilidad y circulación posible; también existe por razones de programaticidad respecto a pruebas o formalidades en la regulación de la propiedad. En otras palabras, se trata de que mediante esta institución jurídica el bien adquirido por el poseedor en calidad de propietario en forma pacífica (no violenta) pública (no clandestina), continua (no interrumpida), no permanezca en inseguridad jurídica.

En España, el Rey Alfonso XIII (El Sabio) nos habla de la Usucapión y la Prescripción en las Siete Partidas, específicamente en la Tercera Partida, Título XXIX, afirmando que el señorío sobre las cosas se puede ganar por Usucapión a través del tiempo siempre que no sean robadas; además establece que la Usucapión se basa en la utilidad pública; para la seguridad del Título sobre las Cosas o de los Derechos en General, no pudiendo prescribirse las cosas sagradas (consagradas al servicio divino), las cosas santas como las cosas religiosas o lugares destinados a sepultura; no pueden igualmente adquirirse por prescripción las plazas, calles, caminos, dehesas, ejidos u otros lugares de uso común de los pueblos.

Más que referirse a lo que actualmente entendemos por utilidad pública, se refería a consideraciones de orden público como es entre otras lo concerniente a la certeza jurídica sobre los bienes poseídos.

Es atribuible a Cicerón la frase de que la Prescripción (Usucapión) era la patrona del género humano, frase exagerada, ya que a pesar que la Usucapión tiene relevante importancia, hay otras cosas o instituciones jurídicas de mayor trascendencia como el derecho a la vida, a la libertad de expresión, de imprenta, etc. Además el afirmar que la Usucapión es la patrona del género humano, no fundamenta determinantemente la existencia de ésta.

El Fundamento Filosófico-Doctrinario se hace basar en la certeza, la seguridad social y jurídica.

¿Qué es Seguridad Social? En su sentido ético integral, es producto de un estado de cultura que hace posible lograr la armonía del hombre y la comunidad humana con base en la solidaridad e interdependencia social, por medio de la práctica de una política estatal encargada de respetar y fomentar los bienes y valores vitales, hedónicos, eudemónicos, económicos, de conocimiento científico, moral, jurídico, estético, erótico y religioso. (64)

¿Qué es Seguridad Jurídica? En su sentido mas integral, afirma Delos: es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que si estos llegan a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación. (65)

Carlyle ha expresado que: es el orden jurídico el que proporciona la garantía de seguridad al individuo, a su propiedad; es la Ley la que protege y concede seguridad a los particulares como para su vida como para su propiedad, aún frente a los gobernantes. (66)

Rafael Preciado Hernández explica: la seguridad jurídica es el fundamento del saber a que atenerse... representa el conjunto de condiciones sociales de carácter jurídico que garantiza la la situación personal de cada uno de los miembros de la comunidad. (67)

---

(64) Fundamentos Eticos de la Seguridad Social, Fernando Augusto García García, Pág. 128, Talleres Linotipográficos Unión, México 1977.

(65) Los Fines del Derecho, Delos, Pág. 77, Citado en Lecciones de Filosofía del Derecho por Rafael Preciado Hernández, Editorial Jus, Pág. 233, México 1978.

(66) Los Fines del Derecho, A.J. Carlyle, Págs. 167 y siguientes.

(67) Lecciones de Filosofía del Derecho, Rafael Preciado Hernández, Editorial Jus, Págs. 24 y siguientes, México 1978.

En tanto que la certeza jurídica es el saber a qué atenerse, es de carácter subjetivo, en otras palabras, es el conocimiento que tenemos las personas de nuestros derechos y obligaciones que nos imponen bajo pena de sanción; una conducta de hacer, no hacer o dejar hacer.

La seguridad jurídica se identifica con la existencia de un estado de organización social, de un orden social e implica un ordenamiento jurídico eficaz.

Para que el orden legal merezca el calificativo de jurídico y sea eficaz, es preciso que esté fundado en la justicia. Un orden legal fáctico, pero injusto, no produce verdadera seguridad.(68) Entonces, para que haya verdadera seguridad jurídica en un medio social, es necesario que además de que exista un orden legal eficaz y fáctico, sea justo; además se agrega que la justicia, la seguridad y el bien común son fines del Derecho.

Así es que el Derecho en su totalidad tiene como función necesaria en la vida social, establecer un orden justo, con seguridad y certeza en la misma.

La Usucapión tiene como fundamento y fin contribuir a la seguridad y certeza jurídica; hace que los bienes jurídicos no permanezcan en la situación contradictoria entre quien funge como propietario para efectos del Registro Público de la Propiedad y quien los posee, como propietario de facto, con la intención de ser propietario dándoles además utilidad social, sin que el que tiene el carácter de propietario durante un lapso determinado ejercite acción reivindicatoria o penal de despojo, y el poseedor haya entrado en la posesión en calidad de dueño o propietario, ya que los bienes no pueden permanecer mucho tiempo en indeterminación jurídica. A pesar de que se protege jurídicamente al

---

(68) Lecciones de Filosofía del Derecho, Rafael Preciado Hernández, Pág. 236.

propietario, este debe hacer valer su derecho como tal durante todo el tiempo que lo sea y así lo acredite o lo pruebe; por lo tanto, la Usucapión cumple una función de utilidad social al regularse en el orden jurídico, produce una estabilidad en las relaciones, pone fin a las controversias, da mayor fluidez a la circulación de los bienes (inmuebles principalmente, ya que en los bienes muebles la posesión vale título).

Cumple una función jurídica al contribuir a mantener la seguridad y certeza jurídica respecto de los bienes dando una solución justa al convertir en titular del derecho de propiedad a quien ha poseído durante muchos años en esa calidad; además, por consecuencia lógica ayuda a evitar la incertidumbre e inseguridad jurídica respecto a la propiedad de los bienes.

En el aspecto económico repercute en dar validez y seguridad a las situaciones de hecho fomentando el trabajo, pues ofrece un aliciente para hacer útiles y productivos los bienes. además con ella se resuelven los conflictos de intereses sobre el objeto en cuestión, en el caso de que se presente.

La Usucapión se establece también porque se reconoce la existencia de la propiedad privada, así como se establecen los delitos de despojo, robo, fraude, abuso de confianza, para proteger dicha propiedad y mantener el orden imperante, de lo contrario, todos los bienes serían propiedad del Estado.

Por virtud de la Usucapión, la posesión llega a convertirse en dominio; asimismo este derecho poco firme e inseguro, en derecho firme, seguro, probado y por tanto inatacable. además, a través de esta institución jurídica se suprime la denominada prueba diabólica, consistente en probar la legitimidad de la propiedad del actual poseedor y sus antecesores.



La Usucapión funciona para consolidar una situación legalmente existente para salvar defectos de un título legítimo o para evitar las consecuencias perjudiciales de la pérdida del título. (69)

La Usucapión tiene por finalidad, poner fin al divorcio entre la posesión y la propiedad, transformando al poseedor en propietario (70), transformando el hecho en derecho, impidiendo de esta manera la destrucción de situaciones respetables por su duración.

La Usucapión desempeña una función social, sin ella ningún patrimonio estaría resguardado contra las reivindicaciones imprevistas. El largo silencio del propietario a sabiendas que su bien mueble o inmueble está en poder de otra persona cierta y determinada dejando transcurrir el tiempo, implica pensar que consiente esa situación y, por consiguiente, en la enajenación implícita de su derecho a favor del poseedor; con mucha mayor razón tratándose de un inmueble que el poseedor lo trabaja y explota, incorporándole utilidad para bien de los integrantes de la comunidad; por consecuencia es razonable que el legislador se incline a favor de éste en contra del propietario que ha abandonado su propiedad y que implícitamente renuncia al no ejercitar alguna acción o actividad tendiente a reclamar su derecho.

La Usucapión responde pues, a fines de interés social, por consiguiente, es una institución de orden público.

¿Qué es Orden Público? Es el estado o situación social derivada

---

(69) Tratado de Derecho Civil Argentino, Raymundo Salvat, Tomo II, Derechos Reales, Pág. 216, Tipográfica Editora Buenos Aires, 5ª Edición, Buenos Aires, Argentina 1966.

(70) Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Planiol y Ripert, Pág. 590.

de la legalidad establecida por el legislador.(71) La actuación individual y social de orden jurídico establecido en una sociedad, consiste en no violar las leyes del Derecho Público.(72)

Baudry Lacantinerie expresaba refiriéndose a la Usucapición: La Prescripción constituye una institución indispensable para la estabilidad de los derechos. Nada sería estable si no existiera la Prescripción.(73)

Bigot Preameneu manifestaba que los intereses particulares deben ceder frente a la necesidad de mantener el orden social.(74)

Rafael Rojina Villegas al tratar la Usucapición bajo el Título de "La Prescripción y otros Efectos de La Posesión", expresa: razón legal de la Prescripción según la Ley 1ª, Título 29, Partida II, la Prescripción se estableció:

- 1º Para dar condiciones de seguridad y certeza a la propiedad de las cosas.
- 2º Para poner término a los frecuentes litigios sobre la misma.
- 3º Para estimular a los hombres a la mejora de sus bienes bajo la garantía de que nadie se los pueda reclamar.
- 4º Para castigar al propietario negligente que no reclame contra la posesión que otro tiene de sus cosas. (75)

---

(71) Diccionario de Derecho, Rafael de Pina, Editorial Porrúa, Pág. 294, 10ª Edición, México 1981.

(72) Diccionario de Derecho Procesal Civil, Eduardo Pallares, Editorial Porrúa, Pág. 584, México 1978.

(73) Traite Theorique et Practique the Droit Civil "The Prescription", G. Baudry Lacantinerie y A. Tissier, Tomo XXV, No. 27, Pág. 20, 3a. Edición, París, Francia 1905.

(74) Explicación de Derecho Civil de la Prescripción, M. Troplong, Tomo I, Capítulo I, No. 13, Pág. 4.

(75) Derecho Civil Mexicano, Rafael Rojina Villegas, Tomo III, Vol. II, Pág. 306, Cárdenas Editor, México.

Mateos Alarcón afirma: La Prescripción se funda en la necesidad que el interés social tiene de que la propiedad no permanezca incierta indefinidamente.(76)

La Usucapión cumple además una necesidad de interés público al consolidar los títulos de propiedad insuficientes por sí mismos para acreditarla, o los suple cuando se han perdido.

Clemente de Diego explica refiriéndose a la Usucapión, a la que denomina Prescripción Adquisitiva, que la virtud de la Prescripción consiste en transformar la mera posesión jurídica en dominio, el hecho en derecho, el derecho poco firme, inseguro, no demostrable en derecho firme, seguro, inatacable y probado... Las razones que abonan aquella transformación obrada por La Prescripción son poderosas: el interés social que va unido a la incertidumbre y seguridad del dominio, y es claro que sin la Prescripción quedaría en lo incierto y seríamos víctimas de constantes reclamaciones, que no podríamos destruir, dada la imposibilidad de probar el dominio; la necesidad de poner fin a los pleitos en consecuencia de lo anterior; la conveniencia de estimular el trabajo y condenar la inacción y el abandono tan contrarios a la finalidad esencial de los derechos que son reconocidos para que sean ejercitados, porque sólo con su ejercicio sirven a las necesidades humanas.(77)

Castán Tobeñas al referirse a la fundamentación de la Prescripción en general, adopta una tendencia unitaria, clasifica a las teorías al respecto en 1ª Subjetivas y 2ª Objetivas.

(76) Lecciones de Derecho Civil. Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal, Manuel Mateos Alarcón, Tomo II "Tratado de Cosas", Pág. 319, Publicaciones M. Budín, México 1891.

(77) Instituciones de Derecho Civil Español, F. Clemente de Diego, Nueva Edición, Revisada y puesta al día por Alfonso de Cossío y Corral, y Antonio Gullán Ballesteros, Madrid, España, 1959.

1º Teorías Subjetivas. Ponen el fundamento de la Prescripción en la presunción de abandono o renuncia, que la inacción del propietario o titular del derecho parece implicar...

2º Teorías Objetivas. Ven el fundamento de la Prescripción en razones de necesidad y utilidad social.

Por la Prescripción se asegura la estabilidad de la propiedad y la certidumbre de los demás derechos.(78)

En cuanto a las Teorías Subjetivas antes enunciadas para fundamentar la Usucapión, consistentes en argumentar que el titular de un derecho al no ejercitarlo da lugar a presumir que tiene el ánimo de abandonar y de renunciar a él, parecen un tanto endebles en su argumentación, en virtud de que es muy difícil mantener esta presunción jurídica por admitir prueba en contrario (Presunción Juris Tantum), y también porque hay numerosos casos de Usucapión (o de Prescripción) en que el propietario de las cosas nunca tuvo la intención de abandonarla y sin embargo, la pierde por no ejercitar su derecho en tiempo. Además en ocasiones, la Usucapión se origina en contra de la voluntad del titular del derecho o por lo menos sin su voluntad.

De admitirse la Teoría Subjetiva, ¿Cómo se fundamentaría la Usucapión de una cosa mueble que ha sido robada y sin que se sepa quién la ha robado? Aquí no se puede afirmar que hay una presunción de abandono o renuncia de un derecho puesto que al propietario le ha sido extraída la cosa de su patrimonio violentamente.

---

(78) Derecho Civil Español Común y Foral, José Castán Tobeñas, Págs. 503 y 504, Revisada y Puesta al día por José Luis de los Mozos, Editorial Reus, 12ª Edición, Madrid, España 1978.

Las Teorías Objetivas parecen mas acertadas por fundamentar la Usucapión en razones de necesidad y de utilidad social en el trabajo que da vida a la función social de los derechos reales y en particular el dominio.

El transcurso del tiempo aplicado en la Usucapión, da lugar a que una situación se consolide otorgando certeza jurídica al dominio que sobre el bien tiene el poseedor, amén de que la posesión sea pública y en carácter de dueño e ininterrumpida.

Colín y Capitant, refiriéndose a la Usucapión (bajo la denominación Prescripción Adquisitiva o Usucapión) señalan: lo que se tiene que resolver es justificar una institución que por su propia definición, tiene como efecto el expoliar al verdadero titular en beneficio de un usurpador.

1º La experiencia demuestra que cuando un estado de hecho se ha prolongado puede ser perjudicial atacar el orden de cosas establecido... El orden social está en cierto modo interesado en la fijeza de las situaciones.

2º El propietario que deja durante muchos años su cosa en manos de otro poseedor comete una negligencia innegable, por lo tanto es muy natural que sufra algún día el castigo.

3º Si una persona ha poseído durante mucho tiempo sin que el presunto titular la haya reivindicado, es de presumir que el reivindicante actual o sus causantes la hayan enajenado en otro tiempo. (79)

---

(79) Curso Elemental de Derecho Civil, Colín y Capitant, Tomo II, Vol. II "De los Bienes y de los Derechos Reales Principales", Págs. 530 y 531, Editorial Reus, Madrid, España 1952.

Pero en realidad no se trata de una expoliación, pues aunque en ocasiones puede usarse para usurpar un bien, no es la finalidad para la que se establece; claro, hay quien puede valerse de este medio (Usucapión) para cometer una injusticia (fin) pero también se puede cometer con un cheque al portador que se encuentra en la calle o que se roba, cobrando una cantidad de dinero que no nos corresponde o que con un pasaporte se obtenga el resultado de salir del país para evadir la aplicación de la justicia o que por medio de un fideicomiso se adquieran temporalmente, es decir, hasta por 30 años bienes inmuebles (bienes fideicometidos) en las costas o en las fronteras por extranjero (fideicomisario).

La Usucapión tiene como finalidad proteger a la persona que ha adquirido un bien en calidad de propietario, pero que no tiene los documentos (requisito formal) suficientes para acreditar tal situación; entonces, por medio de la institución jurídica citada, puede probar su derecho evitando la denominada prueba diabólica, consistente en probar quienes eran los legítimos propietarios anteriores; es necesario ver en ella un medio de prueba de la propiedad; la Ley acude en ayuda del legítimo propietario valiéndose de una presunción (Juris Iantum para evitar cometer una injusticia, ya que si existe otro con mejor derecho, puede probar en contrario); el tiempo requerido es de consolidación, no de expoliación. La Posesión o Estado de Hecho pone de manifiesto el derecho, pero no está destinado a desconocerlo ni negarlo, ya que el derecho está por encima y para juzgar los hechos.

## D) NATURALEZA JURIDICA

Louis Josserand afirma que la naturaleza jurídica de la Usucapión consiste en una presunción legal de propiedad y al respecto concluye diciendo: La Prescripción llamada Adquisitiva... su papel esencial más honorable, el único honorable, es el de permitir la prueba de esa propiedad que, gracias a la Prescripción escapa a reivindicaciones lejanas e imprevisibles, se reduce esencialmente a una presunción de propiedad establecida en favor de quien posee un inmueble durante un largo tiempo; con ella, es la posesión quien viene en ayuda de la propiedad cuya existencia permite probar: Prescripción Equivale a Título.(80)

Parece ser que la Usucapión es un medio jurídico a través del cual se establece un derecho a favor del que ha poseído un bien durante largo tiempo adquiriendo el dominio, es decir, la propiedad del bien poseído.

El expropietario no pierde su derecho de acción, ya que este lo tiene cualquier persona aún cuando no tenga el derecho a las cosas que reclama, por lo tanto, el derecho de acción concebida como la posibilidad jurídica de poner en movimiento a los tribunales lo tiene en todo momento cualquier persona y puede por acción reivindicatoria exigir la confirmación o ratificación de su derecho de propiedad contra el poseedor, siempre que pruebe tal afirmación.

Pero si el poseedor se encuentra poseyendo el bien en concepto de propietario durante un plazo determinado en forma pública, pacífica y continua, puede adquirir el dominio jurídico del bien

---

(80) Derecho Civil, Louis Josserand, Tomo I, Vol. III, Pág. 179, Ediciones Jurídicas Europa-América, Bosch y Cía. Editores, Buenos Aires, Argentina 1950.

poseído en contra del anterior propietario que, por dejar transcurrir el tiempo y que otra persona posea durante ese tiempo su bien en calidad de propietario disponiendo del mismo, pierde su derecho de propiedad por consideraciones legales que toman en contra la utilidad y función social del bien poseído por una persona.

Conviene hacer referencia a las Teorías Unitaria y Dualista, aunque se ha adoptado de antemano la Posición Dualista.

### México

Ernesto Gutiérrez y González adoptando una posición dualista, afirma que la Usucapión y la Prescripción sólo tienen de común el tiempo, y accidentalmente por error el nombre; y refiriéndose a las diferencias señala:

1º La Usucapión es una forma de adquirir derechos reales, La Prescripción es un medio para oponerse por el deudor al pago de deudas vencidas.

2º La Usucapión hace perder un derecho real a aquel contra quien se usucape, en tanto La Prescripción le hace perder al acreedor el derecho a cobrarle coactivamente a su deudor si este último opone la excepción de prescripción.

3º La Usucapión extingue un derecho real, La Prescripción extingue el derecho de crédito.

4º Al consumarse La Usucapión se incrementa el patrimonio activo del usucapiente y disminuye el patrimonio activo de la persona contra quien ha operado la misma.



Al consumarse la Prescripción no aumenta ni disminuye el patrimonio del acreedor y deudor, pues ese efecto se dió al momento de crearse el crédito que prescribe.

5º La Usucapión requiere disposición y aprovechamiento del bien por el poseedor, implicando simultáneamente la pasividad del titular del Derecho Real.

La Prescripción no necesita actividad del deudor, sólo el transcurso del tiempo y la pasividad del acreedor.

6º En la Usucapión se toma en cuenta la buena o mala fe para el cómputo del plazo necesario para que opere ésta. (81)

### España

Luis Díez Picazo Ponce de León, afirma que la Usucapión y La Prescripción son dos instituciones distintas y señala las siguientes diferencias:

1º La Usucapión es un modo de adquirir, La Prescripción una causa de extinción.

2º La Usucapión se refiere al dominio y a los derechos reales, La Prescripción afecta a todo tipo de derechos.

3º La Usucapión requiere una continuada e ininterrumpida posesión de la cosa, la Prescripción la inactividad del titular del derecho.

---

(81) En Torno al Concepto de Prescripción, Anuario de Derecho Civil, Luis Díez Picazo Ponce de León, Serie 1, No. 2, Págs. 979 a 999, Publicaciones del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, Artes Gráficas y Ediciones, Madrid, España.

4º La Usucapión se sitúa dentro del Derecho de Cosas, en el capítulo relativo al estudio de los modos de adquirir la propiedad; La Prescripción debe establecerse dentro del capítulo relativo a las causas de extinción de los derechos subjetivos.(82)

Cabe hacer la observación que la afirmación consiste en la afectación de todo tipo de derechos, tanto reales como personales por la Prescripción, se debe a que el Código Civil Español considera la Prescripción extintiva de las acciones reales como algo distinto de la Usucapión.

José Castán Tobeñas señala las siguientes Similitudes y diferencias de la Usucapión con la Prescripción, denominando a la primera Prescripción Adquisitiva y a la segunda Extintiva.

#### Similitudes:

1º El tiempo, ambas requieren de un plazo necesario para configurarse.

2º La finalidad de asegurar la certidumbre y la firmeza de la vida jurídica, suprimiendo la eventual contradicción entre la norma de derecho y las situaciones de hecho. (83)

#### Diferencias:

1º En cuanto a sus requisitos, la Usucapión necesita un factor esencial consistente en el hecho positivo de la posesión; la Prescripción sólo requiere la abstención o inacción del titular del derecho.

---

(82) Derecho Civil Español Común y Foral, José Castán Tobeñas, Pág. 502.

(83) Idem

2º En cuanto a su ámbito de aplicación, la Usucapión se aplica sólo a los derechos reales susceptibles de posesión. La Prescripción se aplica a todos los derechos, tanto reales como de crédito.

3º En cuanto a sus efectos, el resultado de la Usucapión es adquisitivo y extintivo a la vez, porque el derecho real o cosa que se adquiere por el usucapiente se pierde para el antiguo propietario. El efecto de la Prescripción es liberatorio, porque consiste en destruir el derecho o la acción para hacerlo efectivo sin que ese derecho se adquiriera por alguien. (84)

### Argentina

Luis Alberto Peña Guzmán señala que la Usucapión y la Prescripción tienen como elemento común: El Tiempo.

#### Similitudes:

1º La manera de contar el tiempo con respecto a los factores que lo perturban en su cómputo, como son la Suspensión y la Interrupción principalmente.

2º Su fundamento consiste en el interés colectivo y social, de que los derechos queden definidos y las situaciones jurídicas perfectamente establecidas. (85)

#### Diferencias:

1º La necesidad de poseer la cosa en la Usucapión y la inacción del acreedor en la Prescripción.

---

(84) Derecho Civil. Derechos Reales, Luis Alberto Peña Guzmán, Tomo II, Pág. 193, Editora Argentina, Buenos Aires, Argentina 1975.

(85) Derecho Civil, Tratado de los Derechos Reales, Héctor Lafaille, Tomo III, Vol. II, Págs. 580 y 581, Buenos Aires, Argentina 1943.

2º La Usucapión requiere de un hecho, la posesión, requisito necesario para adquirir; mientras que el efecto extintivo se logra por la sola inacción dentro de un plazo pre-establecido.

3º La Prescripción da la pasividad del titular del derecho durante un tiempo determinado.

Raymundo Salvat adopta una petición dualista siguiendo a Lafaille, están dentro de la misma tendencia Babiloni y Argañaraz.

Salvat afirma que las dos instituciones tienen como elemento común el factor tiempo, pero ellas se diferencian fundamentalmente desde 2 puntos de vista:

1º En cuanto a los elementos que las particularizan: en una, es la simple posesión, en otra, la simple inacción del acreedor.

2º En cuanto a los efectos que ellas producen: en una, hay adquisición de derechos, en otra, extinción. (86)

Luego señala que a pesar de que las dos instituciones estén sometidas a disposiciones y principios comunes, se deben de legislar por separado, aunque se incurra en repeticiones o se remita de una a otra institución; ello en virtud de que la refundición da lugar a dificultades al tratar de saber si ciertas disposiciones del Código se refieren y aplican a ambas instituciones o sólo a una de ellas.

Es método defectuoso cuyo origen histórico se encuentra en el Código de Justiniano, en el cual se reunieron en una serie de títulos comunes, doctrinas y preceptos que en el Derecho Antiguo

---

(86) Tratado de Derecho Civil Argentino. Obligaciones en General, Raymundo Salvat M., Actualizada por Enrique V. Galli, Tomo III, Pág. 38, Topográfica Editora Argentina, Buenos Aires, Argentina 1966.

y Clásico habían estado siempre separados. (87)

La Prescripción Adquisitiva tiene campo de aplicación limitado: es institución particular a los derechos reales. La Prescripción Extintiva es: institución de alcance general a la que están sujetos los derechos subjetivos privados.

En La Prescripción Adquisitiva se presentan bien separadas la función Civil y la función Procesal. La primera constituye el título de adquisición del derecho. La segunda asume la calidad de medio de prueba en el juicio reivindicatorio.

En La Prescripción Liberatoria, la función es procesal, medio de defensa contra la demanda de cumplimiento. Importa poco que la obligación haya existido realmente y se haya perjudicado por el transcurso del tiempo. (88)

Conclusión: La Usucapión tiene sus características propias que la hacen ser una institución jurídica autónoma e independiente de La Prescripción.

## **E) REQUISITOS**

Código Civil de 1870. Este Código estableció los requisitos siguientes.

Artículo 1187.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:

---

(87) Tratado de Derecho Civil Argentino, Raymundo Salvat M.

(88) Idem

- 1º Fundada en Justo Título.
- 2º De Buena Fe.
- 3º Pacífica.
- 4º Continua.
- 5º Pública.

Código Civil de 1884. Reproduce fielmente en su Artículo 1079 el Artículo 1187 del Código de 1870, exigiendo las mismas condiciones en la posesión necesaria para adquirir el dominio por Usucapión.

Código Civil de 1928. Establece en su Artículo 1151 los requisitos que debe reunir la posesión necesaria para usucapir.

Artículo 1151. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. En Concepto de Propietario.
- II. Pacífica.
- III. Continua.
- IV. Pública.

Antes de analizar los requisitos necesarios para usucapir, establecidos en las fracciones del artículo precitado, veamos en forma breve lo relativo a La Posesión.

¿Quién es Poseedor?

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

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

Artículo 794. Sólo puede ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de aprobación.

Artículo 826. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir La Prescripción.

Artículo 798. La Posesión da al que tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales...

Artículo 826. Se encuentra en vinculación directa con el Artículo 1151, Fracción I, que exige que la posesión apta para usucapir sea en concepto de propietario.

En los códigos civiles anteriores se exigía Justo Título.

¿Qué es Justo Título?

El Artículo 806 del Código Civil vigente, en su parte conducente establece: Entiéndese por Título la causa generadora de la posesión.

El Ex-Magistrado, Señor Doctor Raúl Ortiz Urquidí, en una resolución emitida en la Primera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en el juicio ordinario civil seguido por Juan Contreras Guitrón en contra de la sucesión de Gabriel Mancera y el Director del Registro Público de la Propiedad visible a fojas 11 y siguientes del Tomo CXXV, Año XXXIII, de los Anales de Jurisprudencia que publica el citado Tribunal, establece:

Sumario

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA, QUE DEBE ENTENDERSE POR JUSTO TÍTULO (O TÍTULO SUFICIENTE, COMO LO LLAMA EL ARTÍCULO 806 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE) DE LA POSESIÓN APTA PARA PRODUCIR AQUELLA. Aún cuando resultare cierta la afirmación del demandado en el sentido de que la persona que le transmitió al actor el inmueble de cuya Usucapición se trata, hizo por no ser suyo dicho inmueble una disposición indebida de este, ello no es obstáculo para que tal Prescripción proceda, dado que el justo título con que el demandante entró a poseer y del que el demandado dice que aquél carece, precisamente consiste, entendida la palabra título, como causa y no como documento, en la creencia fundada de dicho demandante, de que recibió el predio en concepto de propietario, puesto que la persona que se lo transmitió era, en la fundada creencia de aquél, la dueña del mismo, y por donde se concluye, dados los términos del Artículo 826 del Código Civil, que dicha posesión, adquirida y disfrutada en concepto de dueño de la cosa poseída, por el tiempo y con las condiciones requeridas por la Ley, es apta para fundar La Prescripción".

México, D.F., doce de mayo de mil novecientos sesenta y cinco.

Pero a mayor abundamiento y contemplado el caso a la luz de las diversas ejecutorias que sobre esta cuestión ha dictado nuestro mas alto Tribunal, tampoco el agravio es fundado, como se desprende de lo sostenido en la siguiente tesis que puede ser consultada a Fojas 327 del Boletín de Información Judicial, correspondiente al Año XIV, N° 142 del mes de junio de mil novecientos cincuenta y dos y que es del tenor siguiente:

Posesión de Mala Fe Ad. Usucapionem. No es necesario el Justo Título para la primera (se refiere a la Posesión de Mala Fe). El Artículo 1152 regula las dos usucapiones de inmuebles, la de Mala Fe y la de Buena Fe, si la Posesión es un concepto de



propietario, pacífica, continua y pública. El Artículo 806 del mismo ordenamiento dice que es poseedor de buena fe el que entra en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y que también lo es el que ignora los vicios de su título que le impide poseer con derecho. Y que es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo el que conoce los vicios de su título y le impiden poseer con derecho.

De la redacción de este artículo se advierte que el propósito del legislador fue cambiar el sistema del Código de 1884, que exigía en el Artículo 1079, Fracción I, que la posesión ad usucapionem debería fundarse en Justo Título.

El Código Actual exige en la Fracción I del Artículo 1151 que la Posesión necesaria para Prescribir debe ser en concepto de propietario, no exige ya el Justo Título, sino que adopta un sistema objetivo sobre la materia de la Posesión tendiente a facilitar la solución de los problemas que en este punto planteaba la legislación anterior; pero si bien no exige la Ley el Justo Título, es necesario probar el origen de la Posesión, no como el acto traslativo del dominio, sino como el hecho jurídico que produce consecuencias de derecho, para conocer la fecha cierta a partir de la cual ha de computarse el término legal de la Prescripción, pero a condición de que el poseedor se comporte como propietario, es decir, que se traduzca ostensiblemente y de manera objetiva, susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante actos que revelan que el poseedor es el dominador de las cosas, el señor de ella, el que manda en la misma, como dueño en sentido económico para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos, aún cuando carezca de título jurídicamente hablando. (Artículos 790, 826, 1154, 1155 del Código Civil Vigente).

Es evidente que el actual Código flexibilizó más la situación, al no exigir como condición necesaria para usucapir el Justo Título y requerir tan solo que la posesión sea en calidad de dueño, lo que es un concepto más amplio, es decir, se le puede dar una interpretación más amplia que al de Justo Título.

La causa por la cual se adquiere puede ser a través de un título de dueño, en cuyo caso la posesión es originaria (Artículo 791) o de no dueño, en cuyo caso la posesión es derivada (Artículo 791), la posesión por sí misma da a quien la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales (Artículo 798), La Usucapión es el paso de esa presunción al reconocimiento firme de propietario.

Pero no todo poseedor en concepto de dueño es necesariamente poseedor a título de dueño, pues aquél puede ser poseedor de mala fe sin título alguno para poseer, como sucede con el poseedor que adquiere por medio de violencia (Artículo 1154) o de delito (Artículo 1155).

Por lo tanto el poseedor en concepto de dueño puede ser con título o sin el.

En relación con la solución anteriormente citada, se tiene la resolución emitida por la Primera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal a ponencia del Señor Magistrado Antonio Taracena, en el Juicio Ordinario Civil seguido por Home Fittings de México en contra de Tomasa Díaz viuda de Ochoa, que puede verse en los Anales de Jurisprudencia, Enero, Febrero, Marzo de 1968, Tomo CXXX, Pág. 43 y siguientes.

#### Sumario.

"POSESION, CAUSA GENERADORA DE LA. TITULO DOCUMENTO Y TITULO CAUSA. Es poseedor de buena fe quien entra en la Posesión por el acuerdo de voluntades creadoras de un contrato tácito de

compra-venta que ha sido cumplido por quien entró en la posesión y quien ignora si este título tiene o no vicios; pero considera que dicho acuerdo de voluntades creador de la compra-venta es suficiente para otorgarle la garantía de poseer conforme a derecho. El título en este caso, es la causa generadora de la posesión, o sea, el acuerdo de voluntades creador del contrato tácito de compra-venta".

México, D.F., nueve de agosto de mil novecientos sesenta y siete.

Corresponde al reivindicante cuando afirme tener título mejor que aquél que alega poseer en concepto de dueño, probar tal aseveración. Al respecto se tienen las siguientes resoluciones del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Cuarta Sala, Ponente Magistrado Salvador Martínez Rojas.. Juicio Ordinario Civil, seguido por el Señor Simón Pérez de la Cruz en contra de la Señora Benita Pérez Reyes.

#### Sumario

"POSESION-REIVINDICACION. MEJOR TITULO. El objeto de la acción reivindicatoria es declarada que el actor tiene el dominio sobre las cosas o que es dueño de ella, porque son términos que tienen el mismo significado, toda vez que dicha acción es una acción real, la que de conformidad con el Artículo 4º del Código de Procedimientos Civiles y la Jurisprudencia de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación compete al propietario de una cosa contra el poseedor de ella, por lo que debe probar su derecho de propiedad.

Si un título está inscrito en el Registro Público de la Propiedad, independientemente de los vicios que puede tener, de la posible

falsedad con que el actor o los testigos se hubieran producido en la información de dominio, produce sus efectos legales, mientras no se declare la nulidad del título".

México, D. F., veintinueve de enero de mil novecientos sesenta y seis.

En forma similar tenemos otra resolución del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Quinta Sala, Ponente Magistrado Alberto Sánchez Cortés, (Anales de Jurisprudencia Julio-Agosto-Septiembre de 1976) Tomo 160.

#### Sumario

"ACCION REIVINDICATORIA, REQUIERE LA DEMOSTRACION PLENA DE QUE QUIEN LA EJERCITA TIENE LA PROPIEDAD DE LA COSA CUESTIONADA. ARTICULO 4º DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. La acción reivindicatoria requiere de la demostración plena de que el actor tiene la propiedad de la cosa cuestionada y, en el presente caso, el contrademandante citado, no llegó a demostrar esa propiedad, puesto que su título deriva de una información adperpetuum cuya eficacia frente a terceros es nula".

México, D.F., diecinueve de abril de mil novecientos setenta y dos.

Veamos otra Ejecutoria del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Primera Sala, Anales de Jurisprudencia, Julio-Agosto-Septiembre de 1977, Tomo 164.

### Sumario

"ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS. Se satisfacen los tres elementos de la acción reivindicatoria a saber: a) La Propiedad de la cosa reclamada. b) La Posesión por el demandado de la cosa perseguida. c) La Identidad de la cosa.

"ACCION REIVINDICATORIA. EL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES NO ACREDITA EL DERECHO A USUCAPIR. Si bien es cierto que afirman el haber estado pagando, sin oposición de nadie, toda clase de contribuciones, también es verdad que con ellos no acrediten lo que proponen.

"ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIFICACION PLENA DE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA ACCION REIVINDICATORIA. SE REQUIERE PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN. Los inmuebles objeto de la acción reivindicatoria quedan plenamente identificados cuando el demandado hace valer como excepción o como acción reconventional la Prescripción Adquisitiva, siempre y cuando no niegue en forma expresa la identidad de la cosa demandada y subsidiariamente reconvenga u oponga Usucapión. Por lo tanto, habiéndose acreditado los tres elementos de la acción reivindicatoria, se reitera que los motivos de inconformidad expresados por la recurrente son fundados".

México, D. F., primero de octubre de mil novecientos setenta y cinco.

La acción reivindicatoria es imprescriptible en virtud de ser una acción que tutela a un derecho real como es la propiedad, que por su propia naturaleza es perpetuo.

Escapa a la denominada Prescripción Negativa que señala el Artículo 1159 del Código Civil, constituye una de las excepciones que el precepto señala y que se apoya en la naturaleza específica del derecho de propiedad, aunque si el que la invoca no acredita su titularidad del bien en cuestión no obtendrá resolución favorable.

En dado caso que el reivindicante y el poseedor no puedan demostrar su titularidad respecto al bien, ¿qué sucede?

Tratándose de muebles existe el principio jurídico que afirma: Posesión equivale a título.

La frecuencia y rapidez con que se hacen las transacciones sobre muebles impiden que estos se sujeten a una publicidad formulista y complicada, por lo que no puede establecerse para ellos como regla general el sistema de inscripción en el Registro Público. Por eso, tratándose de muebles, la publicidad que resulta del hecho de la posesión, sustituye a la acción protectora que en materia de inmuebles realiza la inscripción en el Registro y la Comisión aceptó el principio de que el poseedor de una cosa mueble se presume propietario de ella. (89)

La doctrina ha precisado los hechos que debe probar el reivindicante para destruir la presunción de propiedad, tratándose de muebles son:

1.- La Precaridad, o sea, la existencia de un mandato del depósito de un contrato cualquiera que demuestre la detentación o posesión derivada del poseedor.

---

(89) Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano, Ignacio García Tellez, Editorial Porrúa, 2ª Edición, México 1965.

- 2.- El carácter equivoco de la posesión.
- 3.- El carácter clandestino de la misma.
- 4.- El hecho de que el poseedor se hubiera apoderado indebidamente de los muebles o valores detentados por el.
- 5.- La mala fe del poseedor. (90)

Tratándose de inmuebles el Código Civil establece:

Artículo 803. ...es la mejor la posesión que se funda en título y cuando se trate de inmuebles, la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua.

Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quien pertenece la posesión.

Da a entender que hay que analizar bien el caso tomando en cuenta las circunstancias particulares del mismo.

Artículo 798. La posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

El artículo precitado se encuentra en relación directa con el Artículo 826 del mismo ordenamiento.

---

(90) Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Índice General Civil, Anales de Jurisprudencia, Pág. 328, Diciembre 1966.

Artículo 826. Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la Prescripción. Y el Artículo 1151, Fracción I, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en calidad de propietario.

En conclusión: Cuando no hay inscripción del bien en disputa, habrá que analizar las circunstancias particulares del caso, aplicar el criterio judicial mediante la ponderación de dicho título para determinar cuál de ellos es el mejor o superior y en caso de duda, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión. (Artículo 803, In Fine)

Para efectos de la posesión se entiende por título la causa generadora de ella, así puede serlo un hecho cualquiera, Verbi Gratia un Contrato, aún cuando este se haya celebrado con persona carente de derecho para otorgarlo. Se agrega la presunción de propiedad en favor del poseedor y la de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído, si es poseedor de buena fe conforme lo establece el artículo 798 en relación con el Artículo 1151, Fracción I, Artículos 826, 1154, 1155 del Código Civil.

El Código Civil emplea el vocablo Título en dos sentidos:

- 1.- Como causa generadora que puede ser cualquier hecho, según se desprenda del último párrafo del Artículo 800 del Código Civil.
- 2.- Refiriéndose a los actos jurídicos que motivan la posesión según se desprende de los Artículos 803 y 806, segundo párrafo. Por lo tanto, puede haber posesión sin título y hasta un hecho delictuoso, ilícito por definición, pueda servir para entrar en posesión y producir la Usucapción, no obstante lo previsto por el Artículo 814 del Código Civil.



### Posesión Pacífica.

El Código Civil establece:

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

Artículo 1819. Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

Abarca y protege al directamente afectado, a su cónyuge, a sus ascendientes y descendientes, a sus parientes colaterales del segundo grado (hermanos).

Artículo 823. Establece que Posesión Pacífica es la que se adquiere sin violencia, sin especificar a qué tipo de violencia se refiere, si a la física o moral. Pero aplicado el principio de que donde la Ley no distingue no se debe distinguir, entonces lógicamente comprende tanto a la violencia física como a la violencia moral.

La Posesión que no es Pacífica a Contrario Sensu, está viciada con violencias; una vez que haya cesado jurídicamente la misma. La posesión es útil para usucapir, empezando a correr desde entonces el plazo necesario para adquirir el dominio. Este plazo será de diez años para los inmuebles, de cinco para los muebles, ya que no obstante haber cesado la violencia, la posesión es considerada como de mala fe. Artículos 1154, 1152 Fracción III, 1154.

La Posesión que se adquiere por medio de un delito es ineficaz para usucapir, pero una vez que la pena se ha extinguido o la

acción penal, comienza la posesión útil, que también será considerada de mala fe. Artículo 1155 del Código Civil.

¿Cuándo la Posesión es de Buena o Mala Fe?

El Código Civil establece:

Artículo 806. Es poseedor de Buena Fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer; también es el que ignora los vicios de un título que le impiden poseer con derecho.

Es Poseedor de Mala Fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho...

Artículo 807. La Buena Fe se presume siempre; al que afirme la Mala Fe del poseedor, le corresponde probarla.

Artículo 808. La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter, sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acreditan que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

La presunción de buena fe es una presunción Juris Tantum por admitir prueba en contrario, además el poseedor de buena fe está obligado a resolver la causa generadora de su posesión para saber si ésta fue lícita y así mismo determinar si se basa en un título suficiente, ya que si no fuese así, tendría que caer por su base la presunción legal de la buena fe.

Título suficiente es aquel que es causa generadora de la posesión, sin vicios, es decir, que no tenga algún defecto u omisión legal que le impida ser jurídicamente eficaz para fundar la posesión.

La Buena Fe consiste en la creencia del poseedor de que aquel de quien recibió la cosa por cualquier contrato translativo de dominio, era su único y legítimo propietario.

El poseedor de Buena Fe, deberá revelar, presentar o comprobar su título o posesión en calidad de propietario ya que la Ley atribuye a su existencia la justificación de la Buena Fe; pero no está obligado a probar la Buena Fe misma, es decir, la ignorancia en que se hallaba de los vicios del título, salvo prueba en contrario; corresponde al que alegue que la posesión es de Mala Fe probar esta última; la carga de la prueba de la Mala Fe correspondería al reivindicante o impugnador.

En esto flexibiliza más la situación el Código Civil Vigente, ya que los de 1870 y 1884 exigían como requisito para usucapir bienes de buena fe en la posesión de los mismos, como regla general y excepcional se podrá usucapir bienes poseídos de mala fe; de acuerdo al Código Civil Vigente, se pueden usucapir los bienes poseídos aún de Mala Fe, estableciéndose para ellos un plazo más largo.

Concluyendo: Aún cuando los bienes se posean de Mala Fe, se pueden adquirir por Usucapión. La Buena o Mala Fe intervienen para establecer plazos más cortos o más largos respecto a muebles o inmuebles.

#### Posesión Continua.

Artículo 824. Es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Título Séptimo "De la Prescripción", Capítulo V "De la Interrupción de la Prescripción". Es decir, por interrupción de la Usucapión denominada Prescripción Adquisitiva.

Así tenemos que la continuidad consiste en que no se haya interrumpido la posesión por alguno de los medios señalados por el Código o previstos por el Derecho.

La continuidad no implica que la cosa sea poseída permanentemente, sino en la forma y oportunidad que correspondan a la naturaleza de la misma, en tanto que la interrupción significa que el poseedor haya sido privado del poder que detenta por un tercero o por el verdadero propietario de ella o de cualquier otra forma de las señaladas en el Artículo 1168 del Código Civil.

En la interrupción, la posesión subsiste materialmente pero su ejercicio se ve cuestionado por otro, mediante el ejercicio de acciones que tienden a recuperar la cosa por él poseída, impide a la posesión ser útil para alcanzar la Usucapión, excepto que comience a contarse otra posesión.

La discontinuidad en la posesión no necesariamente deriva de la interrupción de la Usucapión misma ya que la posesión puede ser no continua por abandonarla temporalmente el poseedor, consiste en una omisión del que posee. Por otra parte salvo el caso de reconocimiento del derecho del propietario por parte del poseedor, la interrupción se produce por obra de un tercero. (La demanda judicial interpuesta por el reivindicante para privar al poseedor de la posesión).

La Usucapión puede dejar de ser Continua sin ser Interrumpida.

El poseedor que alega que su posesión es continua debe probarlo, pero en muchas ocasiones sería difícil la prueba por lo que el legislador ha creado la presunción de continuidad establecida en el Artículo 101.- El poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.

Cuando existe título, se presume la posesión desde la fecha del mismo.

Artículos 805, 1166. El que haya sido despojado de la posesión y posteriormente vuelva a tenerla, se presume que nunca ha sido despojado.

### Posesión Pública.

Artículo 825. Posesión Pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrito en el Registro de la Propiedad.

Es aquella que se encuentra a la vista de todos.

A Contrario Censu, la posesión que no es pública, está viciada de clandestinidad. Este vicio es absoluto en el actual Código a diferencia de los de 70 y 84 para los cuales era relativo, ya que sólo se exigía que la posesión estuviese a la vista de aquellos que tenían interés en interrumpirla.

Es también Posesión Pública la que se inscribe en el Registro Público, así lo presupone el Artículo 825 (In Fine).

Este requisito es de mas importancia para los bienes muebles por su facilidad de ocultación, pero el legislador no enumera este requisito para la posesión de bienes muebles (Artículos 1152, 1153 del Código Civil Vigente). (91)

---

(91) Segundo Curso de Derecho Civil, Leopoldo Aguilar Carvajal, Pág. 232. Editorial Porrúa, 4ª Edición, México 1980.

Sin embargo, por interpretación se llega a la conclusión que la calidad de pública en la posesión sí es necesaria para la posesión de muebles, ya que el Artículo 1151 del Código que establece la regla general para toda posesión, sí exige esta cualidad; por tanto, al tratarse de los bienes muebles deben unirse los requisitos, pues en otra forma se llegaría a una conclusión absurda.

Para que la posesión sea pública no es necesario que sea conocida por el poseedor desposeído, siempre que ésta haya podido conocerla si lo hubiera querido, la Ley no distingue y además señala que es pública cuando se posee a la vista de todos o está inscrita en el Régimen Público de la Propiedad. El vicio de clandestinidad consiste en la ocultación de los actos de posesión en relación con todo el mundo.

Los doctrinarios entre ellos Rafael Rojina Villegas, Leopoldo Aguilar y Carvajal entre otros, señalan que la doctrina francesa exige como requisito en la posesión, además de los mencionados anteriormente, que la posesión sea cierta, la certeza o certidumbre consiste en que no haya duda respecto a que la posesión que se tenga tienda a adquirir el dominio.

## **F) BIENES SUSCEPTIBLES DE USUCAPION**

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

¿Cuáles son las excepciones?

Artículo 768. Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles...

Artículo 770. C.C. Los bienes destinados a un servicio público, mientras no se les desafecte del mismo.

Artículos 1o., 3o. 4o. Los bienes de dominio público señalados por el Artículo 2o. de la Ley General de Bienes Nacionales, los bienes de dominio privado de la federación cuando sean destinados a un uso común o a un servicio público o a alguna de las actividades que se equiparen a los servicios públicos, o de hecho se utilicen para esos fines.

Artículo 9o., Capítulo II "De los Bienes de Dominio Público", de la misma Ley General de Bienes Nacionales. Son inalienables e imprescriptibles y no están sujetos mientras no varíe su situación jurídica a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional.

Debe citarse además, el Párrafo 3o. del Artículo 27 Constitucional que expresa:

En los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, el dominio de la Nación es alienable e imprescriptible.

Los párrafos anteriores a que alude la transcripción, son el 6o. y el 7o.; deja fuera a los párrafos 4o. y 5o. que también debiera señalar, quedando de la siguiente manera:

En los casos a que se refieren los 4 párrafos anteriores, el Dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible.

Es decir, que no se podrá vender o enajenar este dominio ni adquirirlo ningún otro Estado o persona por Usucapión.

Así quedaría más acorde a la Ley General de Bienes Nacionales, la que en su Artículo 2o., Fracción II, establece que son bienes del dominio público los señalados en el Artículo 27 Constitucional Párrafo 4o. y 5o.

Cabe aclarar que el Código Civil clasifica a los bienes de dominio de Poder Público en:

Bienes de Uso Común.

Bienes Destinados a un Servicio Público.

Bienes Propios (Artículo 767).

La Ley General de Bienes Nacionales determina qué bienes son de Uso Común en su Artículo 18, y los destinados a un Servicio Público en los Artículos 23,24, y a los de Dominio Privado en los Artículos 36 a 56, por lo que se refiere a los muebles. Del 57 al 62, reglamenta además su enajenación, siempre que no estén efectados a un servicio público. La Usucapión de los mismos es regulada en el Artículo 36.

Respecto a los inmuebles, dispone que la Usucapión atinente a ellos se registrará por el Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en Materia Federal, pero incluye la modalidad de que se duplicarán los plazos establecidos por dicho Código.

Son usucapibles los Bienes Propios o de Dominio Privado de la Federación, los bienes afectados a un Servicio Público, cuando se les desafecten.



Los bienes que se encuentran en copropiedad respecto de los copropietarios, ya que todos son dueños del mismo por encontrarse pro-indiviso.

Los bienes pertenecientes a algunos organismos descentralizados cuando así lo establezca su ley orgánica, por ejemplo, la UNAM.

Los derechos que sobre bienes agrarios adquieran los núcleos de población. Artículo 52 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

El Artículo 1137 precitado del Código Civil, se debe contemplar con relación con el siguiente artículo.

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

Existen cosas que no son aptas de apropiación particular, ejemplo: el mar, los satélites, el sol, el aire de la atmósfera, estratófera, etc., pero estas por consecuencia lógica no se encuentran en el comercio, sólo las cosas susceptibles de aprobación particular están en el comercio.

## **G) CAPACIDAD NECESARIA**

Artículo 1138. Puede adquirir por Prescripción Positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título, los menores y demás incapacitados pueden hacer por medio de sus legítimos representantes.

Se requiere para adquirir por Usucapión, la capacidad de goce o aptitud para ser titular de derecho, aún cuando exista incapacidad de ejercicio.

Hay casos en que, a pesar de tener una persona capacidad para usucapir, no puede hacerlo, por razón de estar unida por una relación jurídica, al dueño de la cosa potencialmente usucapible.

La regla general es que todas las personas tienen capacidad para adquirir bienes por Usucapión.

Artículo 1144. Si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores; pero sí puede prescribir contra un extraño y en este caso la prescripción aprovecha a todos los participantes. En cuanto a la capacidad pasiva, no se requiere ninguna capacidad en especial pero en ciertas hipótesis la Prescripción no puede empezar ni correr.

Artículo 1167. La Prescripción no puede comenzar ni correr:

I. Entre ascendiente y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la Ley.

II. Entre los consortes.

III. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela.

IV. Entre copropietario o coposeedores, respecto del bien común.

V. Contra los ausentes del distrito Federal que se encuentren en servicio público.

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

La Fracción I, establece que la Usucapión no opera entre ascendientes (padres, abuelos, etc) y descendientes (hijos, nietos, etc.) mientras se encuentre el segundo bajo la patria potestad.

La Fracción II, tiene su razón de ser en que uno de los objetivos del matrimonio es la ayuda mutua, requisito que no se cumpliría en su totalidad si está tratando de quitar los bienes uno de los cónyuges al otro, además, esto se prestaría a fraude de acreedores.

La Fracción III, se fundamenta en que de no existir la prohibición el tutor o curador podría aprovechar la situación para apoderarse de los bienes que se le han confiado.

Completando lo anterior, el Código viene en auxilio del incapaz citado carente de representante legal al establecer:

Artículo 1166. La Prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido la tutela conforme a la ley. Los incapacitados tendrán derecho a exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere interrumpido la Prescripción.

La Fracción IV Refuerza a lo establecido en el Artículo 1144, en virtud de que la copropiedad existe cuando una cosa o un derecho pertenece en por-indiviso a varias personas (Artículo 938).

En la Fracción V, se contempla el caso por ejemplo de un embajador cónsul, agregado cultural, etc., que se encuentra fuera del D.F. prestando un servicio público. La Ley no exige que esté fuera de la República Mexicana, sino, solamente fuera del Distrito Federal, con la condición de que esté prestando un servicio público.

La Fracción VI, ocurre en defensa de los militares en servicio activo en tiempo de guerra, que se encuentren en el Distrito Federal o fuera de éste.

Es humana la disposición en virtud que si alguien pone de por medio la vida por la característica de su trabajo y lo hace para defender a sus conacionales, como además a los intereses de estos, conviene su permanencia en determinado sitio, no es adecuado distraerlo para que recurra a defender sus bienes personales, sería injusto no asegurarle sus bienes cuando él tiene que cuidar de la seguridad de la nación.

En las dos últimas fracciones no hay negligencia por parte del titular del Derecho, sino que se encuentran prestando un servicio y desempeñando una función que hay que proteger; se trata de proteger a la función desempeñada, mas que a la persona que la desempeña o desarrolla.

Las asociaciones religiosas denominadas Iglesias, tiene incapacidad para adquirir, poseer o administrar bienes inmuebles de acuerdo a lo establecido en el Artículo 27, Fracción II de la Constitución Política Federal.

Las instituciones de beneficencia pública o privada, así como los bancos debidamente autorizados, no podrán tener en propiedad inmuebles, excepto los necesarios para su objeto directo y por tanto son incapaces para usucapir tales bienes, Artículo 27, Fracción II Constitucional.

Las sociedades comerciales por acciones no podrán adquirir, poseer o administrar fincas rústicas, Artículo 27, Fracción IV Constitucional.

Asimismo, los jefes políticos y gobernadores de los estados son incapaces para enajenar y por tanto para adquirir por Usucapión en razón del interés colectivo, las tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades.

Los extranjeros tienen incapacidad absoluta para adquirir bienes en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y 50 de las costas.

Tienen capacidad limitada para adquirir bienes inmuebles por Usucapión, en virtud que necesitan para ello la posesión en calidad de propietario, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores. Al respecto existe la jurisprudencia citada en páginas anteriores. (92)

Salvo las restricciones anteriores en cuanto al sujeto activo y pasivo, no se necesita ninguna capacidad en especial conforme a la regla general establecida en el Artículo 1165.- La Prescripción puede empezar a correr contra cualquier persona... (Regla General), salvo las restricciones que señalan los Artículos 1166 y 1167.

## **H) COMPUTO DE LOS PLAZOS**

Regla General: El tiempo en la Usucapión se cuenta por años y no de momento a momento (Artículo 1176).

El Código Civil Vigente dedica todo un capítulo a esta cuestión, específicamente el Capítulo VI, Título VII "De la Prescripción", Libro II "DE los Bienes".

---

(92) Anales de Jurisprudencia, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Sala 4ª, Tomo LXXXIII, Pág. 72 o en Anales de Jurisprudencia Índice General Civil, Págs. 330, 331, Diciembre 1966.

Artículo 1176. El tiempo para la Prescripción se encuentra por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la Ley.

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

Artículo 1178. Cuando la Prescripción se cuente por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro.

Código del 1884. En su Artículo 1242. Expresaba la misma idea, pero decía que los días naturales se contarían de noche a noche.

Artículo 1179. El día en que comienza la Prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; pero aquel en que la Prescripción termina, debe ser completo.

Sigue el sistema español, que considera para el Cómputo de la Usucapión el 1er. día en que empieza la posesión del bien, aún cuando no sea completo.

El sistema francés considera empezada la posesión al día siguiente de la misma en virtud de resultar difícil que la posesión se inicie a las cero horas del día en que comienza. (93)

En el ámbito procedimental, los plazos o términos judiciales empiezan a correr al día siguiente en que se hace el emplazamiento o notificación (Artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

---

(93) Patrimonio y Sucesiones, Ernesto Gutiérrez y González, Pág. 479, Editorial Cajica, Puebla, Puebla, México.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su Artículo 81 establece: ni en los términos legales, ni en los convencionales se comprende el día que les sirve de punto de partida.

No todas nuestras leyes siguen el sistema del Código Civil del Distrito Federal, de contar respecto a la Usucapión el día en que comienza ésta como entero, aunque no lo sea, es decir, aplican el principio de que el 1er. día no se cuenta.

Artículo 1180. Cuando el último día sea feriado, no se tendrá por completa la Prescripción, sino cumplido el primero que siga si fuese útil.

El último día en que se cumple el plazo exigido por la Ley, debe ser completo, es decir, día natural o de veinticuatro horas, y si se da el caso que sea festivo o inhábil. Aquí se sigue el sistema francés.

Lo anterior ofrece una oportunidad para el propietario reivindicante que puede interrumpir la Usucapión mediante la presentación de la demanda en el caso que nos ocupa. Por ejemplo la posesión de un bien inmueble de mala fe, cumple diez años el día sábado 20 de diciembre, entonces se consolidará el plazo necesario para usucapir el día siguiente útil o hábil que sería el día lunes 22 de diciembre, pero como tiene que ser completo, es decir, natural o de veinticuatro horas, se puede interrumpir la Usucapión por la simple presentación de la demanda exigiendo la reivindicación del inmueble el mismo día lunes 22 de diciembre en que se consolidaría la Usucapión de no haberse interpuesto una demanda o interpretación judicial.

## I) PLAZOS NECESARIOS

El Plazo Necesario en la Posesión de las cosas aptas para usucapir ha variado a través del tiempo en nuestra legislación.

Código Civil de 1870. Respecto al plazo para usucapir dispuso en su Libro Segundo "De los Bienes, la Propiedad y sus Diferentes Modificaciones", Título Séptimo "De la Prescripción", Capítulo III "De la Prescripción de las Cosas Inmuebles" y Capítulo IV "De la Prescripción de las Cosas Muebles".

Artículo 1194. Todos los bienes inmuebles se prescriben de buena fe en 20 años y con mala fe en 30 años, salvo lo dispuesto en el Artículo 1176.

Artículo 1086 del Código Civil de 1884.

Artículo 1176. El que posee a nombre de otro, no puede adquirir por Prescripción la cosa poseída, a no ser que legalmente se haya mudado la causa de la posesión.

Artículo 1070 del Código Civil de 1884.

Artículo 1195. En los mismos plazos, con las mismas condiciones que establece el artículo anterior. Se adquieren por Prescripción los derechos y acciones reales, incluidas las servidumbres voluntarias.



Artículo 1087 del Código Civil de 1884.

Artículo 1196. Las cosas muebles se prescriben en 3 años si la posesión es continua, pacífica y acompañada de justo título y buena fe; o en 10 años independiente de la buena fe y justo título.

Artículo 1088 del Código Civil de 1884.

Código Civil de 1884. Introduce como única novedad la reducción en el plazo para usucapir.

Artículo 1087. Todos los bienes inmuebles se prescriben con buena fe en 10 años y con mala fe en 20, salvo lo dispuesto en el Artículo 1070.

Código Civil de 1928. Libro Segundo "De los Bienes", Título Séptimo "De la Prescripción", Capítulo II "de la Prescripción Positiva".

Artículo 1152. Los bienes inmuebles se prescriben:

I. En 5 años, cuando se poseen en concepto de propietario con buena fe, pacífica, continua y pública.

II. En 5 años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión.

III. En 10 años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es un concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra por quien tenga interés

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

¿Quién podrá tener interés jurídico en demostrar que el poseedor de una finca rústica apto para usucapir, no la ha cultivado o habitado la mayor parte del tiempo que ha poseído ésta, en el último caso por no haber hecho las reparaciones necesarias para habitarla?

En primer lugar, el dueño del inmueble que se beneficia con esta disposición que alarga al poseedor el plazo en la posesión necesaria para usucapir.

En segundo lugar, el Ministerio Público, ya que este precepto tiene fondo de interés general de la Nación.

En tercer lugar, toda aquella persona que de la no usucapion pueda obtener un beneficio legítimo o que con ella sufre un perjuicio también legítimo, es decir, proveniente del acto legal de la Usucapión. Por ejemplo: los acreedores.

Artículo 1153. Los bienes muebles se prescriben en 3 años, cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continua. Falta la buena fe, se prescribirá en 5 años.

Artículo 1154. Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque esta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de 10 años para los inmuebles y de 5 para los muebles, contados desde que cese la violencia.

Aquí se aplica el plazo de la posesión adquirida de mala fe, que se exige para los inmuebles en el Artículo 1152, Fracción III, respecto a los muebles el de 5 años conforme al Artículo 1153 (in fine), pero como el Artículo 1151, Fracción II exige que la posesión necesaria para usucapir debe ser pacífica, entonces el plazo apto para tal efecto se empezará a contar desde que la posesión sea pacífica, es decir, desde que haya cesado la violencia.

Aún cuando haya cambiado la condición de la posesión (violenta-pacífica), el plazo se empieza a contar a partir de que sea pacífica; se equipara a la mala fe en virtud del carácter ilícito del acto o actos que dieron inicio a la posesión (Artículos 827, 1139).

La necesidad de que cada vez se establezcan plazos mas cortos para la adquisición de bienes por Usucapión o Prescripción, se debe a que a medida que los pueblos evolucionan, se industrializan desarrollan y expanden en sus relaciones y en sus necesidades; el tiempo pasa a ser cada vez un factor más importante en vinculación estrecha con la producción de satisfactores, la actividad competitiva, etc., las necesidades aumentan (forma de vestir, medios de transporte, habitación, etc.); de ahí la importancia que se reduzcan los plazos necesarios para que los actos produzcan sus consecuencias jurídicas al ritmo de las necesidades de la vida humana, de los cambios y situaciones presentes.

Se supone que debido a la celeridad del modo de vida, el Código Civil de 1884 en su Artículo 1086 redujo en 10 años el plazo necesario para usucapir los bienes inmuebles, ya que fueren poseídos de buena o mala fe.

Otra razón para que los plazos necesarios en la posesión de los bienes aptos para usucapir se abrevien, consiste en que un plazo breve obliga a los propietarios a ser más diligentes con sus bienes a fin de que éstos cumplan la función social requerida por los asentamientos humanos.

Código Civil de 1928. En relación con el de 1884, también reduce los plazos para usucapir, los inmuebles en 5 años en lugar de 10, y en 10 en vez de 20, según sean poseídos de buena o mala fe respectivamente.

Artículo 1151. Tratándose de los muebles, se conserva el plazo de 3 años a los poseídos de buena fe, reduciéndose el plazo para los poseídos de mala fe a 5 años en lugar de 10.

Ernesto Gutiérrez y González propone que se reduzcan los plazos necesarios para usucapir bienes inmuebles que se encuentran establecidos en nuestro Código Civil en Vigor; de modo que en lugar de los 5 y 10 años que exige la Ley según sea de buena o mala fe, baste la posesión de 3 a 5 años respectivamente.

## **J) INTERRUPCION, SUSPENSION Y RENUNCIA**

### ¿Qué es Interrupción?

Consiste en la realización de un hecho que trae como consecuencia la pérdida de la posesión sobre la cosa o la reclamación de la misma por el propietario. (94)

La Interrupción puede definirse como la sobreveniencia de un hecho que, destruyendo una de las dos condiciones esenciales de la Usucapión (permanencia de la posesión o inacción del propietario), hace inútil todo el tiempo transcurrido. (95)

Con la Interrupción se destruye el tiempo ganado apto para Usucapir.

Artículo 1175. El efecto de la Interrupción es inutilizar para la Usucapión (Prescripción le llama el Código), todo el tiempo corrido antes de ella.

Artículo 805. Se considera nunca perturbado o despojado, el que inicialmente fue mantenido o restituído en la posesión; por tanto no habrá interrupción para efectos de la Usucapión.

Nuestro Código Civil Vigente dedica el Capítulo V "De la Interrupción de la Prescripción", Título Séptimo "De la Prescripción". Libro Segundo "De los Bienes". No define la Interrupción se limita a señalar las causas por las cuales se interrumpe la Usucapión y el efecto de aquella.

Artículo 1168. La Prescripción se Interrumpe por:

I. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de 1 año.

II. Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso.

Se considerará la Prescripción como No Interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desistiese de ella o fuese destinada a su demanda.

---

(95) Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Planiol y Ripert, Págs. 613, 614.

III. Porque la persona a cuyo favor corre la Prescripción reconozca expresamente de palabra, escrito o tácitamente por hechos indudables el derecho de la persona contra quien prescribe.

Empezará a contarse el nuevo término de la Prescripción, en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación desde que éste hubiere vencido.

Comentario: Las causas que señala el Artículo 1168 como aquellas que impiden que la posesión continúe su transcurso apto para usucapir, viciándose de discontinuidad, destruyen e inutilizan el tiempo transcurrido con anterioridad, aunque sin que ello impida empezar una nueva posesión apta para usucapir.

En cuanto a la fracción I del mismo artículo, señala que se puede perder la posesión de la cosa (corpus), o la posesión del goce de los derechos. El Artículo 829 establece que se pierden estos últimos cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen por el tiempo que basta para que opere la Prescripción.

Artículo 790. Aclara que posee un derecho, el que goza de él.

La Fracción II se aplica tanto a la Usucapción como a la Prescripción y da lugar a controversia por la contradicción que presenta con el Artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que expresa en su parte conducente: "Los efectos de la presentación de la demanda son: Interrumpir la Prescripción si no lo está por otros medios".

La contradicción radica en que el Artículo 1168, Fracción II exige que para que la demanda u otra de cualquier género de interpelación judicial produzca la Interrupción de la Usucapción, necesita ser notificada al poseedor o deudor en su caso; en tanto que el Artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles

considera que la sola presentación de la demanda Interrumpe la Usucapión o Prescripción.

Respecto a la discrepancia en cuestión Cornelio Dorantes Vela, expresa, refiriéndose a la Prescripción (aunque abarca también la Usucapión por aplicarse a ambas), que no se interrumpe ésta con la sola presentación de la demanda, pues al respecto debe prevalecer el Código Sustantivo sobre el Código de Procedimientos Civiles, que tiene carácter reglamentario del primero.

Cornelio Dorantes Vela recuerda que el Código de Comercio refiriéndose a la cuestión análoga a la que nos ocupa, dispone:

Artículo 1041. La Prescripción se interrumpirá por la demanda u otro cualquier género de interpelación judicial hecha al deudor por el reconocimiento de las obligaciones o por la renovación del documento en que se funde el derecho del acreedor.

Se considerará la Prescripción como no Interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda.

Cita el autor antes mencionado, con referencia al artículo transcrito dos tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación visibles en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XLVIII, Págs. 1216, 1217, Fallo del 22 de abril de 1936; y Págs. 1277 a 1283, Fallo del 23 de abril de 1936, en las que expresa: "A la vez que da a la demanda el carácter de interpelación judicial, ordena categóricamente que ésta sea hecha al deudor, de donde resulta indudable que la simple presentación de la demanda no basta para que la Interrupción de la Prescripción opere, sino que, es indispensable que dicha demanda se dé a conocer o se notifique al demandado..."

Luego concluye el tratadista afirmando: "Las transcritas resoluciones del más alto Tribunal de la República, cabal y estrictamente jurídicas, reafirman nuestro criterio en el sentido de que no basta la sola presentación de la demanda para interrumpir la Prescripción en materia mercantil o en otros términos que el sistema del Código de Comercio es igual al seguido por la Legislación Civil, de tal suerte que solo la demanda que ha sido notificada interrumpe la Prescripción. (96)

Añade Dorantes que de aceptarse el Artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles se establecería una desigualdad en la relación procesal actor-demandado, ya que resultaría que con la voluntad unilateral del actor se tendría por surgida una actividad que afectaría al demandado, sin habérsele dado a conocer. (97)

En la Prescripción no se ventilan nada mas intereses de particulares... se toman en cuenta situaciones que afectan a la economía de la colectividad y a la estabilidad de las relaciones jurídicas y por tanto, en ello existe interés público en que los actos interruptivos de la Prescripción no permanezcan secretos y si por el contrario, se den a conocer aquellos contra quienes van dirigidos a efecto de que ellos y quienes con ellos contratan, actúen de manera adecuada. (98)

Ernesto Gutiérrez y González considera debe atenderse a lo dispuesto por el Artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles con preferencia a lo establecido en el Artículo 1168, Fracción II, del Código Civil aduciendo para ello las siguientes razones:

---

(96) Revista de Derecho y Ciencias Sociales, Cornelio Dorantes Vela, Tomo VII, No. 35, Pág. 380, Editorial Jus, México 15 junio 1941.

(97) Idem

(98) Idem



1.- La Usucapión... descansa sobre el supuesto de una posesión con los requisitos legales de una cosa por cierto tiempo, así como la pasividad del propietario de la misma cosa. Si falta uno solo de esos supuestos, la Usucapión no se puede consumir.

2.- ...Si cesa la pasividad del propietario, falla el fundamento mismo de la Usucapión y por ello en el momento en que el propietario de la cosa pide a la autoridad que intervenga, ya que ante ella intenta su acción reivindicatoria, es indudable que se Interrumpe el decurso del tiempo para consumarse la Usucapión.

3.- Podrá decirse que el poseedor de la cosa el señor Emiliano ignora que el señor Francisco ya haya intentado su demanda de reivindicación y que por lo mismo para el señor Emiliano aún subsiste la conducta pasiva del propietario. Pero este razonamiento es erróneo, pues el señor Fernando ha manifestado su deseo de recuperar su cosa, no a una persona cualquiera, no a un particular digno, o no darle fe a sus palabras, sino que lo hace saber precisamente a la autoridad pública, al juez, el cual en teoría y en principio no es capaz de mentir o sostener situaciones falsas.

4.- ...La justificación social de la Usucapión se establece en favor de aquellas personas que desean hacer producir los bienes y beneficiarlos así, sancionando o castigando de paso a los propietarios que por su lenidad mantienen ociosos los bienes. Pero de ninguna manera se puede pensar que esté en presencia de una situación justa, si el propietario antes de que se consuma el plazo que la Ley determina para aplicarle esa sanción, le hace saber a la misma autoridad pública que ya no continuará con esa conducta repulsiva a la sociedad y que por lo mismo pide se le devuelva su bien.

5.- ...Es indudable que el propietario ha ejercitado sus derechos antes de que se consuma el plazo de la Ley, y si por razones prácticas no se le hace saber ese hecho al poseedor, no es culpa del propietario, sino, responsabilidad de las autoridades que no dan la celeridad suficiente a los trámites que ante ellos inician los particulares.

6.- Por último, se debe refutar un argumento que se pudiera hacer valer como de gran peso en favor del Artículo 1168, Fracción II, es una norma sustantiva, en tanto que el Artículo 258 es una norma procesal, como todas las normas procesales en general, no pueden hacer sino desarrollar el contenido de las normas sustantivas; no pueden, se podría decir, los Códigos Procesales y sus normas ir mas allá de lo que determinan las normas sustantivas.

Por lo mismo, se debe estar a lo que manda el Artículo 1168, Fracción II y no lo que diga el Artículo 258 Procesal.

Este argumento es solamente aparatoso pero fácil de destruir:

a.- No es cierto que siempre que una norma aparezca en un Código Civil, es una norma sustantiva y que la que aparece en un Código Procesal sea una norma adjetiva; y tan justo es afirmar lo anterior, que es fácil ver cómo el Código Civil contiene gran número de normas procesales, y cómo el Código Procesal contiene gran número de normas sustantivas, no puede hablarse de una pureza de contenido sustantivo o procesal según sea el Código.

Así V.g. los Artículos 775 a 781, 786, 787 del Código Civil... en relación a los bienes mostrancos y a los bienes vacantes, son sin lugar a duda, normas procesales, y en cambio los Artículos 44, 45, 224 y otros del Código de Procedimientos Civiles son normas que consignan derechos sustantivos.

b.- ...Sobre esta diferencia procesal o sustantiva de las normas, está la realidad científica y doctrinaria a la cual se debe conformar la Ley y partiendo de esa base, es innegable que la norma procesal -Artículo 258- responde a la doctrina científica de la Usucapión, materia que sin duda alguna es procesal; de ahí que el hecho de que en el Código Civil se trate una materia como es la Usucapión, en sí, no significa que su esencia sea sustantiva, sino que sigue siendo procesal. (99)

Se considera que debe prevalecer el Artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles sobre el Artículo 1168, Fracción II del Código Civil por las siguientes razones:

b.1) A la parte actora incumbe presentar la demanda, al organismo jurisdiccional el hacer el emplazamiento (llevar a juicio al demandado), así que la tardanza para el emplazamiento no sería culpa del actor, sino del organismo jurisdiccional.

b.2) El Código Civil fue promulgado en 1928, mientras que el Código de Procedimientos Civiles en 1931 y existe el principio que toda norma jurídica posterior deroga a la anterior, por lo que tratándose de la interrupción de la Usucapión y la Prescripción, existiría derogación de la disposición sustantiva por la adjetiva.

Una condición para que se interrumpa la Usucapión o la Prescripción con la simple presentación de la demanda, y que el juez acepte la demanda, porque de no hacerlo, se considera que nunca hubo Interrupción, Artículo 1168, Fracción II, Segundo Párrafo.

Cuando el juez haga prevención verbal y después de desahogar ésta acepte la demanda, se interrumpirá dicha Usucapión o Prescripción.

---

(99) Patrimonio y Sucesiones, Ernesto Gutiérrez y González, Págs. 486 a 488.

Artículo 1168, Fracción III. "El reconocimiento tácito o expreso del derecho de la persona contra quien prescribe". Entonces no existe un auténtico efecto de extinción de derechos hablando rigurosamente, ya que de ser así el pago voluntario de la deuda prescrita sería un pago de lo indebido, pues se trata de una cosa que ya no habría derecho a cobrar; por otro lado, cabe afirmar que la Prescripción no determina la extinción de la relación obligatoria, sino únicamente una conversión de la obligación civil en obligación natural; la obligación o derecho subsiste, pero ya no de la manera civil que la hace obligatoria y coercible, sino en forma natural, es decir, careciendo el acreedor de la facultad de exigir (no debe confundirse con la de accionar) aunque el deudor tiene la obligación de pagar, por lo que el primero esté jurídicamente legitimado para recibir el pago y que éste sea válido. (100)

En este caso, el segundo párrafo establece que nada impide que interrumpida la Usucapción o Prescripción, empiece una nueva a partir del reconocimiento de la obligación.

Los artículos siguientes excepto el 1175, parecen referirse exclusivamente a la Prescripción por lo que no tiene caso hablar aquí de ellos.

En Doctrina se habla de 2 tipos o formas de Interrupción de la Usucapción. Una Natural y otra Civil.

Se dice que la Interrupción de la Usucapción Natural proviene de la pérdida de la posesión de la cosa o porque el poseedor reconozca el derecho del propietario.

La segunda, la Interrupción de la Usucapción Civil, es la reclamación del propietario que con ello sale de la inactividad que había observado.

---

(100) Apuntes del Segundo Curso de Derecho Civil, Obligaciones, José Barroso Figueroa, Facultad de Derecho, U.N.A.M., Pág. 13, México 1959.

Ambas formas de Interrupción de la Prescripción se encuentran implícitas en el Artículo 1168.

### Interrupción Natural.

Es aquella que proviene de la pérdida de la posesión de la cosa o reconocimiento por el poseedor del derecho del titular. Dentro de éstas se consideran la Voluntaria y la Forzada.

Voluntaria. Depende de la voluntad del poseedor cuando abandona o renuncia a la posesión de la cosa.

Forzada. Cuando se le priva de la posesión por el propietario o por un tercero.

La diferencia entre las 2 formas, consiste en que en la Voluntaria pierde el poseedor definitivamente el tiempo de posesión transcurrido, aún cuando posteriormente vuelva a recuperarla. En cambio, en la deposición Forzada, podrá recobrarla mediante el ejercicio de una acción posesoria y entonces, uno de los efectos de la sentencia consistirá en que se proceda como nunca interrumpida...

El efecto de la Interrupción Natural Voluntaria, es que vuelve inútil respecto de todos, la posesión. (101)

La Interrupción Natural supone la pérdida de la posesión y por lo tanto, es aplicable la Usucapión, que es la que se funda entre otras cosas, en la posesión y en la negligencia del propietario. Así como a la Prescripción Extintiva de las servidumbres que se extinguen por el no uso, esto es, por la inacción de aquel a cuyo favor están constituidas.

---

(101) Segundo Curso de Derecho Civil, Leopoldo Aguilar Carvajal, Pág. 262.

La Interrupción Natural puede darse por:

- 1º Por abandono de la posesión. (Artículo 828, Fracción I). (Voluntaria).
- 2º Por cesión de ella a título oneroso o gratuito. (Artículo 828, Fracción II). (Voluntaria).
- 3º Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar fuera fuera del comercio. (Artículo 828, Fracción III). (Forzada).
- 4º Por resolución judicial. (Artículo 828, Fracción IV). (Forzada)
- 5º Por despojo, si la posesión del despojo dura más de 1 año. (Artículo 828, Fracción V). (Forzada).
- 6º Por reivindicación del propietario. (Artículo 828, Fracción VI). (Forzada).
- 7º Por expropiación por causa de utilidad pública. (Artículo 828, Fracción VII). (Forzada).
- 8º Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del que goce del derecho por más de 1 año. (Artículo 1168, Fracción I). (Forzada).

#### Interrupción Civil.

Implica la reclamación del propietario que sale de la inactividad que había observado, o puede decirse que es el acto judicial por el cual se pone en duda el derecho del poseedor.

Este tipo de Interrupción se aplica tanto a la Usucapión como a la Prescripción y las causas son de carácter personal por aprovechar únicamente al que la intenta y a sus causahabientes y solamente perjudica a aquel contra quien se ejercitan y sus representados.

Leopoldo Aguilar y Carvajal la subdivide en Judicial y Extrajudicial.

**Judicial.** Cuando el propietario ejercita una acción o un acto de interpelación y otra promoción que implique reclamación de la cosa.

**Extrajudicial.** Cuando el poseedor reconoce los derechos del propietario.

**Causas Civiles Judiciales de Interrupción.**

- 1º La demanda judicial interpuesta u otro cualquier género de interpelación judicial (Artículo 1168, Fracción II), excepto que sea desechada o el actor se desista de ella.
- 2º Por reconocimiento tácito o expreso por parte del usucapiente o prescribiente del derecho de la persona quien se usucape o prescribe (Artículo 1168, Fracción III). Puede ser hecho este reconocimiento extrajudicialmente.
- 3º Por auto de embargo (exequendo) ya sea judicial o precautorio.

¿La interposición de la demanda ante un juez incompetente Interrumpe la Usucapión?

El Código no aclara al respecto, pero se considera que la debe interrumpir. Además así lo consideran el Código Civil Francés (Artículo 2246) y el Código Civil Italiano de 1942 (Artículo 2943).

4º Por reconvenición (contrademanda) en caso de no haberse completado el plazo necesario para usucapir.

No hay interrupción en los casos siguientes:

4.1 Por declaración de caducidad del proceso por inactividad procesal. (Artículo 137 bis, Fracción VI, Código de Procedimientos Civiles).

4.2 Desistimiento de la demanda o de la acción por el actor.

4.3 Por rechazarse la demanda.

4.4 Algunos autores afirman que por absolución judicial queda sin efectos la Interrupción y siempre que sea sentencia irrecurrible que cause estado de cosa juzgada. La demanda judicial interpuesta ante juez incompetente interrumpe la Usucapión porque se pone de manifiesto el propósito del titular del derecho (propietario, acreedor) de hacer eficaz este derecho.

#### Suspensión de la Prescripción.

Consiste en que la Ley para proteger a determinadas personas, impide que empiece a correr o que siga corriendo el plazo legal para la Prescripción (Artículo 1165).

#### Diferencia entre la Suspensión y la Interrupción.

En la Suspensión no se invalida el tiempo transcurrido, sino que todo el tiempo que dure la Suspensión no cuenta en el tiempo



de Prescripción, pero una vez que se reanude el tiempo anterior se une válidamente al posterior. (102)

La Suspensión adornece el curso de la Usucapión y hace que deje de computarse el tiempo mientras subsistan los efectos del hecho que provocó la misma (Suspensión), pero el lapso transcurrido permanece vivo, en forma latente y al desaparecer las causas que originaron la Suspensión, continuará computándose el plazo para la Usucapión, sumándose el plazo anterior al posterior a la Suspensión, hasta completar el necesario.

La Interrupción en cambio, da muerte al plazo transcurrido y cuando comienza a correr nuevamente, deberá computarse un nuevo plazo en forma total a partir del momento en que desaparezcan los efectos del hecho interruptor.

El Código Civil establece como principio fundamental la regla que declara que la Usucapión y la Prescripción pueda empezar y correr contra cualquier persona, excepto las restricciones señaladas específicamente (Artículo 1165).

En los artículos subsiguientes, señalan excepciones en pequeño número, que no pueden aplicarse por extensión y equidad a otras personas y otros casos, porque son, como todas las excepciones de preceptos generales, de estricto derecho.

Artículo 1166. La Prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes. Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidades a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere interrumpido la Prescripción.

---

(102) Segundo Curso de Derecho Civil, Leopoldo Aguilar Carvajal, Pág. 262.

El artículo es claro, trata de proteger a los incapacitados sin tutor y a los que lo tienen contra éstos mismos cuando por culpa de éstos no se hubiere Interrumpido la Usucapión.

Artículo 1167. La Prescripción no puede comenzar ni correr entre:

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

La primera fracción es humana y moralista, por el respeto y ayuda mutua que debe existir entre ascendientes y descendientes; además por la armonía que debe existir en la familia o núcleo familiar, así aunque el hijo tenga la posesión de los bienes del padre, o éste la de los que pertenecen a los hijos, en las condiciones de pública, pacífica, continua y en calidad de propietario nunca podrá exigir ante una autoridad judicial se le declaren adquiridos tales bienes por él mediante la Usucapión.

Los bienes a que los descendientes tienen derecho mientras estén sujetos a patria potestad, pueden ser de 2 clases: Unos, los que adquieran por su trabajo; otros, los que obtengan por cualquier otro título (donación, etc.), (Artículo 428 del Código Civil).

Los de la primera clase pertenecen en propiedad, administración y usufructo al hijo (Artículo 429).

De los de la segunda clase corresponde al que ejerza la patria potestad, la administración y el 50% (mitad) del usufructo, excepto cuando se adquieran por herencia, legado o donación y el testador o donante disponga que el usufructo pertenezca enteramente al hijo o que se destine a un fin determinado, pues entonces se estará a esto último (Artículo 430).

Con mayor razón el ascendiente o padre no podrá adquirir por Usucapión los bienes de cualquiera de las dos clases señaladas, que pertenezcan al hijo o viceversa, en virtud de que uno de los afectos de la patria potestad consiste en que los sujetos a ella no pueden comparecer en juicio, ni contraer obligaciones sin expreso consentimiento del o los que ejerzan la misma (Artículo 424).

Sería injusto e inmorale que el o los que ejerzan la patria potestad pudieran adquirir por Usucapión los bienes de los sometidos a ella, aprovechando la situación en que se encuentran.

En cuanto a la Fracción II, es natural que no deba correr la Usucapión entre los consortes o cónyuges, porque de aceptarse el matrimonio, aún cuando se haya celebrado bajo el régimen de separación de bienes, no cumpliría su objetivo de ayuda mutua, ni sus fines de compartir lecho, responsabilidades, etc.

Tratándose de la Fracción II, se justifica la protección legal que se brinda a los incapacitados y al nombrárseles tutor o curador, es con el fin de que los ayude, no de que se aproveche de la situación para adquirir los bienes de ellos; de admitirse que opera la Usucapión, se atentaría contra la función misma de tutor o curador.

Conforme a la Fracción IV, se prohíbe que corra la Prescripción entre los copropietarios o coposeedores respecto del bien común, debido a la situación que no pueden adquirir por la Usucapión lo que ya es de su propiedad o se encuentre en indivisión.

Tratándose de los copropietarios, es obvio suponer que la cosa debe estar en poder de alguno de ellos (no puede estar en posesión de los dos al mismo tiempo); pues bien, no debe permitirse que el poseedor saque ventaja de esta situación, porque ello crearía un clima de desconfianza entre ambos titulares que haría imposible mantener el estado de indivisión.

En relación a la Fracción V, hace el caso de los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público, no se les puede tachar de negligentes respecto de sus bienes, a los que indudablemente cuidarían de no ser por el servicio público que prestan.

La Fracción VI, es de equidad para que aquellas personas que precinen de sus propios intereses por el bien público, no sufran en recompensa un grave perjuicio en sus bienes.

La Suspensión de la Usucapión es una medida de equidad creada en favor de determinadas personas que no se hallan en aptitud de interrumpirla por ellas mismas.

En la Suspensión se pueden sumar dos Plazos: Uno el transcurrido antes de ella, y el otro, el transcurrido cuando cesa la causa de la Suspensión.

La Suspensión produce el efecto de hacer que no corra la Usucapión durante el tiempo por el que el impedimento subsista.

Renuncia. Es la manifestación de la voluntad de un sujeto mediante la cual se desprenda de un bien, derecho o cargo. (103)

El Código Civil establece:

Artículo 1141. Las personas con capacidad para enajenar pueden Renunciar a la Prescripción ganada, pero no el derecho de prescribir en lo sucesivo.

Esto en virtud de que solamente se puede Renunciar a lo que se tiene y no a lo que no se tiene; por lo tanto, sólo se puede Renunciar a la Usucapión ganada y no a la futura.

Artículo 1142. La Renuncia de la Prescripción es expresa o tácita, siendo esta última la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido.

La Renuncia puede ser escrita o verbal y a su vez, pura, simple o condicional

La Renuncia Tácita resultante de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido, como por ejemplo: La promesa del poseedor al propietario de avisarle cualquier usurpación,

---

(103) Diccionario de Derecho, Rafael de Pina, Editorial Porrúa, Pág 332, México 1977.

o el hecho de haber tomado el poseedor el bien en arrendamiento, o haber dejado tomar posesión al propietario. (104)

#### Derechos de los Acreedores Frente al Renunciante.

Artículo 1143. Los Acreedores y todos los que tuviesen legítimo interés en que la Prescripción subsista, pueden hacerlo valer, aunque el deudor o el propietario hallan renunciado a los derechos en esa virtud adquiridos. Aquí se consagra la acción Pauliana que se complementa con lo establecido en el Artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 29. Ninguna acción puede ejercitarse sino sólo por aquel a quien compete o por su representante legítimo. No obstante, el acreedor puede ejercitar las acciones que competan a su deudor cuando conste el crédito de aquél en título ejecutivo y excitado éste para deducirlas, descuide o rehuse hacerlo.

El tercero demandado puede paralizar la acción pagada al demandante el monto de su crédito.

La renuncia hecha por el poseedor es definitiva e irrevocable en cuanto a él por lo menos; pero no ocurre lo mismo con sus acreedores, quienes si la renuncia es fraudulenta y si ha sido hecha por un deudor insolvente en fraude de los derechos de dichos acreedores, éstos pueden demandar y obtener la revocación en aplicación de un principio general ejercitando la acción llamada Pauliana. (105)

---

(104) Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Planiol y Ripert, Pág. 635.

(105) Derecho Civil, Louis Jossierand, Pág. 201.

La Renuncia a la Usucapión para ser válida y eficiente, no requiere de formalidades o solemnidades, puede ser expresa o tácita, convencional o un acto unilateral de voluntad.

Nicolás Coviello opina que la Renuncia a la Prescripción en curso, vale como acto de Interrupción, quita su eficacia a todo el tiempo anteriormente transcurrido, pero no impide que comience un nuevo período de Prescripción. (106)

Efecto de la Renuncia. El efecto de la Renuncia a la Usucapión ganada, consiste en producir en el renunciante una obligación personal de no impedir el ejercicio del derecho de propiedad.(107)

Se discute si es un acto translativo de propiedad o simplemente por medio de ella se desaprovecha la posibilidad de adquirir diciéndose generalmente la doctrina por esta última solución, sin embargo para la renuncia se requiere de la capacidad para enajenar (Artículo 1141). (108)

Creemos que la Renuncia a la Usucapión equivale al abandono a un derecho adquirido, derecho consistente en hacer valer o alegar la misma Usucapión. (109)

Artículo 1141. Capacidad Requerida. Sólo se requiere la capacidad para enajenar bienes.

Imposibilidad de aumentar o disminuir convencionalmente los plazos para usucapir.

---

(106) Doctrina General de Derecho Civil, Nicolás Coviello, Traducida al Español por Felipe de J. Tena, Editorial Hispano-América, 4ª Edición, Pág. 515, México.

(107) Idem

(108) Segundo Curso de Derecho Civil, Leopoldo Aguilar Carvajal, Pág. 265.

(109) Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Planiol y Ripert, Pág. 636.

Los plazos establecidos en nuestra legislación civil no se pueden aumentar o disminuir convencionalmente, por las siguientes razones:

- 1º La Usucapión y la Prescripción son instituciones jurídicas de orden público que buscan la estabilidad de la situación y la paz social.
- 2º La prolongación o abreviación de los plazos supone una modificación de la Ley en sentido contrario al fin mismo de la institución afectada. En el primer supuesto, porque se prolonga un estado de incertidumbre que al Derecho interesa terminar. En el segundo, porque se modifica el lapso durante el cual la Ley ha querido que un estado de hecho permanezca consolidado para que pueda transformarse en estado de Derecho.
- 3º Porque se podría abusar de la institución en perjuicio de los acreedores al reducir convencionalmente los plazos.
- 4º Donde la Ley establece plazos deben respetarse, excepto que la misma Ley faculte a las partes para ampliarlos o abreviarlos.
- 5º La Ley prohíbe la inobservancia de los requisitos y plazos establecidos para usucapir, cuando establezca expresamente la observancia de los mismos.

Artículo 1150. Las disposiciones de este título, relativas al tiempo y demás requisitos necesarios para la Prescripción, sólo dejarán de observarse en los casos en que la Ley prevenga expresamente otra cosa.

Cualquier plazo convencional para usucapir o prescribir, tratando de ampliar o abreviar los legales, estará afectado de nulidad absoluta por ir en contra de una norma de orden público e imperativa.



## K) EFECTOS

La Usucapión tiene como Efecto, convertir al poseedor en propietario, esto, en virtud de la definición legal, que considera a la Usucapión como un medio de adquirir bienes en virtud de la Posesión.

La Usucapión hace adquirir el inmueble poseído con las cargas o gravámenes impuestos al tiempo de tomar posesión del mismo. Pero esas mismas cargas pueden extinguirse o adquirirse por Prescripción. (110)

Artículo 1128 y Sigüientes. Así las servidumbres se pueden extinguir por el no uso u otras causas.

Consumada la Usucapión, el poseedor es considerado propietario desde que comenzó aquella con las siguientes consecuencias:

- 1º Los frutos percibidos por el poseedor durante la posesión le pertenecen en propiedad, aún cuando haya sido adquirida de mala fe.
- 2º Los derechos reales o gravámenes impuestos por el poseedor durante la posesión, se confirman y tienen los mismos Efectos que si hubieran sido creados por el verdadero propietario. Por lo contrario, los constituidos por el verdadero propietario una vez empezada la posesión por el adquirente, le son inoponibles a éste. (111)

---

(110) Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Planiol y Ripert, Pág. 630.

(111) Idem  
Segundo Curso de Derecho Civil, Leopoldo Aguilar Carvajal, Pág. 53.

La propiedad adquirida por el poseedor no podrá verse afectada por las acciones de nulidad, rescisión o de resolución que se ejerzan en contra del anterior propietario...

El anterior dueño podrá ejercitar las acciones personales que tenga para demandar la devolución del bien. (112)

La Usucapión no surte efectos de pleno derecho, por lo tanto, los jueces no pueden hacerla valer de oficio en virtud que en nuestra legislación adjetiva hay que estar a lo alegado y probado, no solamente respecto a los hechos, sino también en cuanto al Derecho.

## **CAPITULO IV**

# **LA PRESCRIPCION NEGATIVA EN NUESTRA LEGISLACION CIVIL**

## A) DEFINICION

Se llama Prescripción Negativa la exoneración de obligaciones por no exigirse su cumplimiento mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones exigidas por la Ley. (113)

Es la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento (Artículo 1136 del Código Civil Vigente).

La institución de la Prescripción Extintiva o Liberatoria, produce la extinción de las obligaciones por virtud de la inactividad del acreedor, prolongada durante determinado tiempo y bajo ciertas condiciones, a partir de la exigibilidad de la deuda. (114)

Se señalan como elementos de la Prescripción:

- 1º La inactividad del acreedor consistente en no exigir el cumplimiento de la obligación.
- 2º El transcurso de determinado tiempo de inacción.

## B) CRITICA

Definida en la forma expuesta en el Código Civil Actual, la Prescripción Negativa no tiene la sistematización en forma completa e integrada, cada vez que se encuentren dispersas en

---

(113) Teoría General de las Obligaciones, Manuel Borja Soriano, Tomo II, Pág. 331, Editorial Porrúa, México 1966.

(114) Elementos de Derecho Civil, Julien Bonecasse, Pág. 471, Editorial Cajica, Puebla, Puebla, México 1945

todo el cuerpo del mencionado Código Civil gran cantidad de disposiciones que hacen referencia a la Prescripción que nos ocupa, y los plazos especiales los cuales no se indican en el Título Séptimo que se menciona. Por lo tanto, es conveniente que se elabore un nuevo código o reformar el vigente para el efecto de que el tema de la Prescripción Negativa tenga orden y sistema con el objeto de que tenga la facilidad el estudio de la materia.

Así mismo se hace notar que la Prescripción Negativa no extingue la obligación, sino que crea una excepción para el deudor por lo que se debe tratar como una forma de la cual se puede valer el deudor por ser declarado irresponsable judicialmente ya sea de un hecho ilícito o de uno que sin ser ilícito la Ley lo responsabiliza.

### **C) FUNDAMENTACION**

Se fundamenta en las mismas razones que la Usucapión, es decir, en el interés jurídico social de que las relaciones jurídicas no queden por largo tiempo inciertas en la presunción de que el titular de un derecho lo ha abandonado y por lo mismo renunciado a ejercitarlo, en la necesidad de castigar la negligencia; se le ve como efecto del transcurso del tiempo aunado a la inactividad del acreedor. Se aducen éstas entre otras causas en todo caso análogas a las que se señalaron para la Usucapión, por lo que no tiene caso repetir las.

### **D) NATURALEZA JURIDICA**

Consiste en privar de exigibilidad a una obligación jurídica cuyo cumplimiento no fue reclamado en determinado tiempo.

Se discute si la Prescripción extingue la acción o el derecho del acreedor o titular del mismo y se afirma:

- 1º No se extingue la acción por ser ésta un derecho subjetivo público, consistente en poder acudir ante una autoridad jurisdiccional; por lo tanto, no es un modo o medio de extinguir la acción por la falta de ejercicio de un derecho subjetivo.
- 2º No extingue el o los derechos porque al aceptarse el pago de una deuda prescrita, daría lugar al pago de lo indebido. Consideración que no se ha aceptado. El pago de la deuda prescrita se ha considerado siempre como un pago justo e irrepetible (Artículo 1894).
- 3º Se ha afirmado que la Prescripción consiste en la conversión de una obligación civil en obligación natural, o sea, un debilitamiento del vínculo obligatorio, es decir, la deuda subsiste bajo la calificación o condición de obligación natural.

José Barroso Figueroa opina que la obligación natural es jurídica por la situación de hecho que la constituye y está prevista en una norma jurídica para la producción de determinados efectos (aunque uno de ellos no sea el derecho a exigir el pago). Si la obligación natural fuera puramente moral, no realizaría un supuesto de Derecho.

Lo anómalo de la obligación natural es que el acreedor carece de la facultad de exigir (no debe confundirse con la de accionar) aunque el deudor tiene la obligación de pagar, por lo que el acreedor está jurídicamente legitimado para recibir el pago y que éste sea válido.

El acreedor puede ejercitar acción para reclamar el pago, pues el derecho de acción es un derecho subjetivo público dirigido contra la autoridad que nada tiene que ver con el crédito que se posee frente al deudor.

Lo que falta en la obligación natural, es la facultad de exigir del deudor, y éste puede defenderse alegando la Prescripción, lo que equivale a decir, que el acreedor no cuenta con la facultad de exigir; pero que si no puede exigir, no quiere decir que no pueda recibir, por eso si el pago es efectuado de manera espontánea está bien hecho. Este pago espontáneo implica por parte del deudor la renuncia del derecho a excepcionarse. (115)

- 4º De acuerdo a lo anterior, se puede afirmar, que la Prescripción se da respecto de la facultad jurídica de exigir. Facultad; es la posibilidad jurídica de actuar. Facultad de Exigir, es la que permite a su titular dirigirse a otra persona reclamando de ella una conducta de hacer, no hacer, o dejar hacer.
- 5º El derecho del acreedor puede hacerse exigible aún cuando haya transcurrido el plazo para la Prescripción, si el deudor no la alega es porque ésta no opera de pleno derecho, de oficio.
- 6º Se puede afirmar que la Prescripción es un modo de extinguir la facultad de exigir en virtud de la inactividad del titular durante un tiempo determinado.
- 7º En nuestro Código se encuentra regulada conjuntamente con la Usucapion, por ello tenemos que buscar cuáles son las disposiciones aplicables a ésta.

---

(115) Apuntes de Teoría General de las Obligaciones, José Barroso Figueroa, Pág. 3, Facultad de Derecho, U.N.A.M., México 1959.

8º Es principalmente una excepción, pero se puede ejercitar por vía de acción, así lo había establecido el Código Civil de 1870 en su artículo 1182: "La Prescripción una vez perfeccionada puede deducirse como acción y oponerse como excepción".

El Código Civil de 1928, no hace una referencia tan amplia como el anterior, pues exclusivamente alude al caso de la hipoteca:

Artículo 2941. Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca.

Fracción VII. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.

Es el único caso en que se reglamenta de manera expresa la Prescripción por vía de acción, sin que vea que en los demás se puedan ejercitar también por esta vía.

## **E) MOMENTO EN QUE DEBE Oponerse**

La Prescripción se puede deducir por vía de acción, pero si se opone como excepción, debe hacerse en el escrito de contestación de la demanda, conforme a lo establecido en el Artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles Local.

Artículo 260. El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos para la demanda.

Las excepciones que se tengan cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueren supervenientes.



En la misma contestación propondrá la reconvencción en los casos en que proceda.

Artículo 261. Las excepciones y la reconvencción se discutirán al propio tiempo y se decidirán en la misma sentencia.

Se afirma también por los doctrinarios que si no se opone al momento de contestar la demanda, el juez no la puede hacer valer de oficio, en virtud de que se ha establecido en beneficio y defensa de los deudores.

La Prescripción no opera en materia civil de pleno Derecho, ni se puede hacer valer de oficio por la autoridad judicial, sólo opera si la parte interesada la opone. (116)

En nuestro Derecho Procesal Civil hay que estar a lo alegado y probado, y no sólo en cuanto a los hechos, sino también, en cuanto al Derecho, aunque se considera al juez como perito de perito en virtud de que la sentencia tiene que basarse en las acciones y excepciones alegadas por las partes mismas que fijan la litis, de allí también que la Prescripción deba alegarse y probarse para que pueda ser estimada.

El antecedente legislativo lo encontramos en el Código Civil de 1870.

Artículo 1183. Los jueces no pueden de oficio considerar la Prescripción.

Esta disposición se suprimió en el Código Civil de 1884 y tampoco aparece en el de 1928.

---

(116) Derecho de las Obligaciones, Ernesto Gutiérrez y González, Pág. 810.

## **F) SUJETOS BENEFICIADOS**

Artículo 1140. La Prescripción Negativa aprovecha a todos aún a los que por sí mismos no pueden obligarse.

La disposición de la Ley es clarísima y no necesita explicación, salvo que debe hacerse notar que denomina Prescripción Negativa a la Prescripción; esto es algo similar a cuando el profano del Derecho se le dice que hay un Derecho Positivo y entonces él supone que puede existir un Derecho Negativo (que obviamente no existe), se trata de defecto del lenguaje utilizado.

Se puede afirmar que también prescriben los créditos a favor y en contra del Estado, pero si se trata de tributos o créditos fiscales se rigen conforme al Artículo 32 del Código Fiscal de la Federación, en relación con el Artículo 88 del mismo ordenamiento.

## **G) SUJETOS PERJUDICADOS**

La Prescripción opera contra todas las personas, aún contra los incapacitados sujetos a tutela.

Existen algunas obligaciones que no prescriben como:

- 1º La obligación de dar alimentos es imprescriptible (Artículo 1160), debido a la naturaleza misma de los alimentos que son un medio de sobrevivencia.
- 2º No prescribe la acción que compete al hijo para reclamar su estado, es imprescriptible tanto para él como para sus descendientes (Artículo 347).

- 3º Tampoco son prescriptibles los derechos no susceptibles de ser enajenados o renunciados, como pueden ser los derechos inalienables del hombre: derecho a la vida, a la libertad, a la propiedad, resistencia a la opresión, seguridad de la persona, así como el derecho subjetivo público de acción.

El derecho del hombre a la propiedad, se entiende en este caso como un derecho subjetivo público, en mérito al cual todas las personas tienen la posibilidad jurídica de ser propietarios; no se trata de la propiedad "X", "Y" o "Z", que sí prescribiría, ya que el derecho de propiedad prescribe sólo cuando al no uso del propietario se agrega el uso de otra persona. (117)

- 4º El derecho debe de ejercer la patria potestad es imprescriptible.
- 5º Son imprescriptibles los actos jurídicos inexistentes y los afectados de nulidad absoluta (Artículos 2224 y 2226 del Código Civil Vigente).

## H) INTERRUPCION

Artículo 1168 del Código Civil Vigente. Señala las causas por las que la Prescripción se interrumpe y pueden ser:

- 1º Fracción I. Por la privación del goce del derecho por más de un año.

---

(117) Doctrina General de Derecho Civil, Nicolás Coviello, Pág. 508, Editorial Hispano-América, 4a. Edición, México.

- 2º Por demanda u otro género de interpelación judicial (Fracción II), considerándose como no interrumpida por interpelación judicial si el actor desistiese de ella o fuese desestimada la demanda.
- 3º Fracción III. Por reconocimiento expreso o tácito de la obligación o deuda.

El reconocimiento expreso se puede hacer en forma verbal o escrita el reconocimiento tácito lo constituye todo acto del deudor tendiente al cumplimiento de la obligación, por ejemplo: pago de intereses, promesa de pago, pago de la deuda.

Artículo 1169. Las causas que interrumpen la Prescripción respecto de uno de los deudores solidarios, la interrumpen también respecto de los otros.

La obligación solidaria es una especie de la mancomunada que se caracteriza por la circunstancia de que dos o más acreedores tengan cada uno por sí, el derecho de exigir el cumplimiento total de la obligación (solidaridad activa), o dos o más deudores queden obligados a responder, cada uno por sí en su totalidad de la prestación debida (solidaridad pasiva). (118)

Parece lógico que si cada uno de varios sujetos mancomunados es responsable de la obligación en su totalidad, las causas que aprovechen o perjudiquen la obligación respecto de uno de ellos, lo haga también respecto de los demás.

Artículo 1170. Si el acreedor, consintiendo en la división de la deuda respecto de uno de los deudores solidarios, sólo exigiere de él la parte que le correspondiera, no se tendrá por interrumpida la Prescripción respecto de los demás.

---

(118) Diccionario de Derecho, Rafael de Pina, Pág. 292, Editorial Porrúa, 10ª Edición, México 1981.

Es decir, si el acreedor exige a través de demanda judicial a uno de los deudores solidarios la parte proporcional de la deuda porque así lo hayan acordado acreedor y deudor, y no exigiere la otra parte alguno de los otros deudores solidarios dejando transcurrir el tiempo, la demanda interpuesta en contra del primero no interrumpe la Prescripción respecto del o los segundos.

Artículo 1171. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores es aplicable a los herederos del deudor.

Ejemplo: Se supone que el señor Agustín debe \$60,000.00 en obligación solidaria con los señores Bernardo y Carlos; muere el señor Agustín y demanda el acreedor a la sucesión el total de la deuda; esta demanda interrumpe la Prescripción respecto de los señores Bernardo y Carlos y la sucesión del señor Agustín.

Otro ejemplo: Supongamos que el señor Agustín ha pactado con el acreedor, pagar la parte proporcional de la obligación solidaria consistente en \$20,000.00 y la otra parte correspondiente a los señores Bernardo y Carlos en una cantidad de \$40,000.00 y muere el señor Agustín, con la circunstancia de que el acreedor demanda a su sucesión por la cantidad pactada, pero no demanda a los señores Bernardo y Carlos. Pues bien, la demanda sólo interrumpe la Prescripción respecto de la sucesión del señor Agustín y no de los señores Bernardo y Carlos.

Artículo 1172. La Interrupción de la Prescripción contra el deudor principal produce los mismos efectos contra su fiador.

Por el principio de orden y exclusión, el acreedor tendría que entablar demanda primero contra el deudor principal y luego contra el fiador, pero sólo si el primero no paga o no tiene bienes suficientes para pagar totalmente; pero la demanda interpuesta contra el primero o el reconocimiento expreso o tácito del mismo, interrumpe la Prescripción también contra el fiador.

Artículo 1173. Para que la Prescripción de una obligación se interrumpa respecto de todos los deudores no solidarios, se requiere el reconocimiento o citación de todos.

Artículo 1174. La Interrupción de la Prescripción a favor de alguno de los acreedores solidarios, aprovecha a todos.

Artículo 1175. "El efecto de la Interrupción es inutilizar, para la Prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella", excepto cuando el poseedor sea mantenido judicialmente en la posesión, pues se considera nunca perturbado (Artículo 805).

Esta consiste en que la Ley, para proteger a determinadas personas, impide que empiece a correr o que siga corriendo el plazo legal para que se opere la Prescripción (Artículo 1166).<sup>(119)</sup>

El Artículo 1166 es una restricción a la regla consistente en que la Prescripción puede comenzar y correr contra todas las personas (Código Civil, Artículo 1165).

Nuestro Código Civil Vigente dedica a esta cuestión el Capítulo IV del Título Séptimo "De la Prescripción", Libro Segundo "De los bienes". Así tenemos: La Suspensión de la Prescripción.

Artículo 1165. "La Prescripción puede comenzar y correr contra cualquier persona, salvo las siguientes restricciones": Regla General.

Artículo 1166. La Prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido la tutela conforme a las leyes. Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere Interrumpido la Prescripción.

---

(119) Segundo Curso de Derecho Civil, Leopoldo Aguilar Carvajal, Pág. 263, Editorial Porrúa, 4a. Edición, México 1980.

La última parte del artículo anterior señala que la Prescripción corre contra los incapacitados cuando estén bajo tutela. Contrario Sensu, no corre contra los incapacitados cuando aquella no se les haya discernido.

Artículo 1167. La Prescripción no puede comenzar ni correr:

- I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la Ley.
- II. Entre los consortes.
- III. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dura la tutela.
- IV. ... (se omite porque se refiere a la Usucapión).
- V. Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público.
- VI. Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal.

Efecto. El efecto principal es la paralización provisional del término de la Prescripción o el impedir que ésta comience a correr mientras exista el impedimento legal.

## **I) RENUNCIA**

En nuestra legislación como en algunas otras, está prohibida la Renuncia anticipada al derecho a prescribir, puesto que la Prescripción es una figura jurídica de orden público; de admitirse

la Renuncia anticipada a la misma, se estaría colocando a las voluntades contractuales por encima de la Ley haciendo nugatoria la Prescripción.

Nuestro Código Civil Vigente establece que las personas no pueden renunciar al derecho de prescribir para lo sucesivo (Artículo 1141 In Fine). Si se puede renunciar a la Prescripción ganada, adquirida o consumada, por haber ya ingresado a nuestro patrimonio y no afectar al interés social y general.

La forma de la renuncia puede ser expresa, es decir, verbal o por escrito, o tácita proveniente de algún hecho que implique el abandono del derecho adquirido (Artículo 1142 y 1803 del Código Civil).

La Renuncia a la Prescripción ganada debe provenir de un acto unilateral de voluntad, espontáneo, libre, sin coacción.

Capacidad para Renunciar. Aún cuando la Prescripción corre contra todos, incluso contra los incapacitados con tutor para renunciar a la Prescripción ganada, se requiere tener la capacidad para enajenar (Artículo 1141), pues la Renuncia es un acto de disposición sin que implique una enajenación, sino sólo el no aprovechar una oportunidad legal para liberarse de obligaciones por el transcurso del tiempo.

Los acreedores del renunciante a la Prescripción pueden oponerse a la Renuncia haciendo valer la Prescripción (Artículo 1143), a esto también se le denomina acción pauliana o acción oblicua, contemplada en el Código de Procedimientos Civiles Local.

Artículo 29. Ninguna acción puede ejercitarse sino por aquel a quien compete o por su representante legítimo. No obstante



el acreedor puede ejercitar las acciones que competen a su deudor cuando conste el crédito de aquél en título ejecutivo y excitado este para deducirlas, descuide o rehuse hacerlo.

## **J) DIVERSIDAD DE PLAZOS PARA PRESCRIBIR**

En la Prescripción se establecen diversos plazos según el derecho u obligación de que se trate.

Plazo de 10 años. Artículo 2918. La acción hipotecaria prescribirá a los 10 años, contando desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.

El Código Civil Vigente, adopta la idea que consideraba que las acciones prescriben siendo que la acción como derecho subjetivo público que tiene todo individuo de poder acudir a los tribunales a exigir de otras personas una pretensión determinada tenga o no el derecho, no prescribe; el derecho de accionar es, por tanto, imprescriptible.

Lo que sí prescribe es la pretensión intentada o el derecho a exigir a otra persona una prestación cualquiera, por haber transcurrido mucho tiempo sin exigirla, denotando negligencia o suponiendo abandono del derecho y debido a que las obligaciones jurídicas no deben permanecer muertas o inciertas durante mucho tiempo, ya que ello daría lugar a una inseguridad en los patrimonios pasivos y activos de una u otra persona para efectos fiscales y obligaciones frente a terceros interesados (acreedores)

Artículo 2918. Dice: La pretensión hipotecaria prescribirá a los 10 años contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.

Sería conveniente substituir la palabra Acción por Pretensión.

El plazo de 10 años es denominado plazo ordinario en contra posición a los plazos especiales. El ordinario o común es aplicable a las obligaciones en que no se haya establecido otro plazo, así se desprende del Código Civil Vigente.

Artículo 1159. Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de 10 años, contados desde que una obligación pudo exigirse para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.

Debe señalarse que los Códigos Civiles de 1870 y 1884, en sus Artículos 1200 y 1091 respectivamente, establecían un plazo de 20 años, plazo que según hemos visto el Código Civil Vigente ha reducido a 10 años.

El Código de Procedimientos Civiles Local, establece en su Artículo 529 también un plazo ordinario, igualmente de 10 años para la Prescripción.

Artículo 529. La acción para pedir la ejecución de una sentencia, transacción o convenio judiciales durará diez años contados desde el día en que se venció el término judicial para el cumplimiento voluntario de lo juzgado y sentenciado.

En materia de sucesiones el Código Civil establece un plazo semejante.

Artículo 1652. El derecho de reclamar la herencia prescribe en 10 años y es trasmisible a los herederos.

El Código de Comercio Vigente limita el ejercicio de las pretensiones o derechos mercantiles al plazo máximo de 10 años en el Artículo 1047. De esta manera se unifica a 10 años el plazo ordinario de la prescripción en el Derecho Privado Civil y Mercantil.

## **K) PLAZOS ESPECIALES DE PRESCRIPCIÓN**

### **1.- Prescripción de 5 Años**

a.- Prescripción de Servidumbres Voluntarias por el no uso.

Artículo 1128. Las servidumbres voluntarias se extinguen:

I. ...

II. Por el no uso.

Cuando fuere discontinua o no aparente por el no uso de 5 años, contados desde el día en que dejó de usarse por haber ejecutado el dueño del fundo sirviente acto contrario a la servidumbre, o por haber prohibido que se usare de ella. Si no hubo acto contrario o prohibición, aunque no se haya usado de la servidumbre o si hubo tales actos pero continuo el uso, no corre el tiempo de la Prescripción.

Este es un caso de Prescripción por el no uso de un derecho real; ello se debe a que los Bienes y Derechos deben cumplir una función social y la Prescripción es un medio para cumplir esa función. Al no ejercitarse los derechos o no cumplir los bienes de la función social requerida, se debe perder la titularidad de ellos en beneficio de otras personas.

Se requiere la actividad del titular del derecho a la servidumbre discontinua o no aparente para que no prescriba así como la conducta del dueño del predio sirviente tendiente a prohibir el uso de la misma.

Constituye una excepción a la regla general de la Prescripción, es un medio de liberarse de obligaciones por el solo transcurso del tiempo. En este caso prescribe un derecho real de servidumbre discontinua o no aparente, por el no uso en un plazo de 5 años.

Cómputo. El tiempo se empezará a contar a partir del no uso, debido a actos del dueño del predio sirviente que prohíben el uso de ella o cualquier otro acto contrario al uso de la misma.

b.- Prescripción de Servidumbres Legales de Utilidad Pública o Comunal.

Artículo 1130. Las servidumbres legales establecidas como de utilidad pública o comunal, se pierden por el no uso de 5 años si se prueba que durante este tiempo se ha adquirido por el que disfrutaba aquella otra servidumbre de la misma naturaleza, por distinto lugar.

Cómputo. Se cuenta el plazo a partir del no uso y requiere además la prueba que durante este plazo se ha adquirido otra servidumbre de la misma naturaleza por otro lugar.

c.- Prescripción de Prestaciones Periódicas.

Artículo 1162. Las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, quedarán prescritas en 5 años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de acción real o de acción personal.

Las prestaciones periódicas respecto de las que la Ley no señala expresamente plazo alguno, prescriben a los 5 años.

Cómputo. El plazo se empieza a contar desde el vencimiento de cada una de las obligaciones, prescribiendo individualmente.

d.- Prescripción de la Obligación de Rendir Cuentas.

Artículo 1164. Prescribe en 5 años la obligación de dar cuentas. Y son;

El Mandatario	Artículo 2569.
El Albacea	Artículo 1706, Fracción IV.
El Tutor	Artículo 590.
Los que Ejercen la Patria Potestad	Artículo 439.
Los herederos del tutor	Artículo 503

Cómputo. El plazo empieza a correr desde el día en que el obligado termina su administración.

e.- Prescripción de las Obligaciones Líquidas que Resultan de la Rendición de Cuentas.

Artículo 1164. Prescriben en 5 años... las obligaciones líquidas que resulten de la rendición de cuentas.

Rendir cuentas significa expresar en cifras las gestiones realizadas. Las obligaciones líquidas son los saldos en dinero o bienes que resultan después de haber deducido los gastos erogados.

f.- Prescripción del Derecho a la Restitución del Pago Indebido.

Artículo 1893. ...el solo transcurso de 5 años contados desde el pago indebido hace perder el derecho para reclamar su devolución.

¿En qué consiste el Pago de lo Indebido?

Artículo 1883. Cuando se reciba alguna cosa que no se tenía derecho de exigir y que por error ha sido indebidamente pagada se tiene obligación de restituirla.

g.- Prescripción en la Cesión de Renta Perpetua.

Artículo 2045. Si el crédito cedido consiste en una renta perpetua, la responsabilidad por la solvencia del deudor se extingue a los 5 años contados desde la fecha de la cesión.

El cedente responde durante 5 años de la solvencia del deudor.

h.- Prescripción del Derecho de Revocar la Herencia por Supervivencia de Hijos.

Artículo 2359. Las donaciones legalmente hechas por una persona que al tiempo de otorgarlas no tenía hijos, pueden ser revocadas por el donante cuando le hayan sobrevenido hijos que han nacido con todas las condiciones que sobre vitalidad exige el Artículo 337.

Si transcurren 5 años desde que se hizo la donación y el donante no ha tenido hijos o habiéndolos tenido no ha revocado la donación ésta se volverá irrevocable.

Lo mismo sucede si el donante muere dentro del plazo de 5 años sin haber revocado la donación. Pero si dentro del plazo señalado naciere un hijo póstumo del donante, la donación se tendrá por revocada en su totalidad.

El Artículo 337. Para los efectos legales, sólo se reputa nacido el feto que desprendido enteramente del seno materno vive 24 horas o es presentado vivo al registro Civil. Faltando alguna de estas circunstancias, nunca nadie podrá entablar demanda sobre la paternidad.

La facultad de revocar tiene sus excepciones señalados en el Artículo 2361.

Artículo 2361. La donación no podrá ser revocada por supervenencia de hijos:

- I. Cuando sea menor de \$200.00.
- II. Cuando sea antenupcial.
- III. Cuando sea entre consortes.
- IV. Cuando sea puramente remuneratoria.

En el caso de las donaciones antenupciales, el artículo 226 dispone: Las donaciones antenupciales no se revocan por sobrevenir hijos al donante.

En total, Prescriben en 5 años:

- a.- Las servidumbres voluntarias discontinuas o no aparentes por el no uso (Artículo 1128, fracción I).
- b.- Las servidumbres legales de utilidad pública o comunal (Artículo 1130).

- c.- Las prestaciones periódicas (Artículo 1162).
- d.- La obligación de rendir cuentas (Artículo 1164).
- e.- Las obligaciones líquidas que resultan de la rendición de cuentas (Artículo 1164).
- f.- El derecho a la restitución del pago indebido (Artículo 1893).
- g.- La responsabilidad por la solvencia del deudor en la cesión de renta perpetua (Artículo 2045).
- h.- El derecho de revocar la herencia por superveniencia de hijos (Artículo 2359).

## **2.- Prescripción de 4 Años**

- a.- Prescripción de la pretensión de reclamación de estado de hijos.

Artículo 351. Las acciones de que hablan los 3 artículos que proceden prescriben a los 4 años, contados desde el fallecimiento del hijo.

Los 3 artículos anteriores 348, 349, 350. Se refieren a la pretensión de los herederos, acreedores, legatarios y donatarios del hijo fallecido, para reclamar el estado de éste.

La pretensión para reclamar el estado del hijo fallecido ejercitada por los demás herederos que no sean descendientes del hijo, es prescriptible en un plazo de 4 años, pero la pretensión que compete al hijo para reclamar su estado es imprescriptible para él y sus descendientes (Artículo 347).

Cómputo. Empieza a correr a partir del fallecimiento del hijo.



- b.- Prescripción de la pretensión de revocación del reconocimiento hecho por un menor.

Artículo 363. El reconocimiento hecho por un menor es anulable si prueba que sufrió error o engaño al hacerlo, pudiendo intentar la acción hasta 4 años después de la mayoría de edad.

Trata de la pretensión intentada por el que ha llegado a la mayoría de edad contra el reconocimiento que hubiese hecho durante la minoría de edad.

Cómputo. Se toma como referencia o punto de partida, la mayoría de edad y la facultación se prolonga hasta 4 años después, sin que nada impida que la pretensión de revocación del reconocimiento sea intentada por su legítimo representante antes de la mayoría de edad.

- c.- Prescripción de la pretensión de investigación de paternidad o maternidad.

Artículo 366. Las acciones de investigación de paternidad o maternidad, sólo pueden intentarse en vida de los padres.

Si los padres hubieren fallecido durante la menor edad de los hijos, tienen derecho de intentar la acción antes de que se cumpla 4 años de su mayoría de edad.

Cumplidos los 4 años de ser mayor de edad, prescribe para el hijo el derecho a reclamar su estado.

Cómputo. Se toma como punto de partida la mayoría de edad de los hijos, en caso de que sus padres hubieran fallecido cuando tales hijos eran aún menores.

- d.- Prescripción de la pretensión originada en hechos relativos a la administración de la tutela.

Artículo 616. Todas las acciones por hechos relativos a la administración de la tutela que el incapacitado puede ejercitar contra su tutor o contra los fiadores y garantes quedan extinguidas por el lapso de 4 años, contados desde el día en que se hayan recibido los bienes y la cuenta de tutela o desde que haya cesado la incapacidad en los demás casos previstos por la Ley.

Cómputo. El plazo empieza a contarse a partir de la mayoría de edad (18 años) o desde el momento en que se hayan recibido los bienes y la cuenta de la tutela que puede ser pasados los 18 años o desde que haya cesado la incapacidad en los demás casos previstos por la Ley; esto último, en virtud que la Ley considera incapaces no sólo a los menores de edad, sino también a los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos, los sordomudos que no saben leer ni escribir, los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes (Artículo 450).

Concluyendo. Prescriben en el Plazo de 4 años:

- a.- La pretensión de los herederos, acreedores legatorios y donatorios del hijo fallecido para reclamar su estado (Artículo 351).
- b.- La pretensión de revocación del reconocimiento hecho por un menor (Artículo 363).
- c.- La pretensión de investigación de la paternidad o maternidad.
- d.- La pretensión por hechos relativos a la administración de la tutela (Artículo 616).

### **3.- Prescripción de 3 Años**

- a.- Prescripción de Servidumbres Voluntarias Continuas y Aparentes por el No Uso.

Artículo 1128. Las servidumbres voluntarias se extinguen:

I. ...

II. Por el no uso.

Cuando la servidumbre fuere continua y aparente por el no uso de 3 años, contados desde el día en que dejó de existir el signo aparente de la servidumbre.

Cómputo. El plazo se cuenta apartir del día en que dejó de existir el signo aparente de la servidumbre.

- b.- Prescripción de la Pretensión para Exigir la Declaración de Incapacidad del que está en Posesión de la Herencia o Legado.

Artículo 1342. No puede deducirse acción para declarar la incapacidad, pasados 3 años desde que el incapaz esté en posesión de la herencia o legado, salvo que se trate de incapacidades establecidas en vista del interés público, las cuales en todo tiempo pueden hacerse valer.

Cómputo. El plazo se cuenta a partir de que el incapaz está en posesión de la herencia o legado.

Concluyendo, tenemos que Prescriben en el Plazo de 3 años:

- a.- Las servidumbres voluntarias continuas y aparentes por el no uso (Artículo 1128, Fracción II).
- b.- La pretensión para exigir la declaración de la incapacidad del que se encuentra en posesión de la herencia o legado.

#### **4.- Prescripción de 2 Años**

- a.- Prescripción para Reclamar la Propiedad de la Porción de un Terreno Arrancado por la Corriente de un Río y Anexado a otro.

Artículo 910. Cuando la fuerza del río arranca una porción considerable y reconocible de un campo ribereño y las lleva a otra inferior o a la ribera opuesta, el propietario de la porción arrancada puede reclamar su propiedad haciéndolo dentro de 2 años, contados desde el acaecimiento; pasado este plazo, perderá su derecho de propiedad, a menos que el propietario del campo a que se unió le unió la porción arrancada, no haya aún tomado posesión de ella.

Cómputo. El plazo empieza a correr desde el acaecimiento del hecho.

- b.- Prescripción de la Pretensión para Exigir el Pago de la Contraprestación remuneratoria en el Contrato de Prestación de Servicios.

Artículo 1161. Prescriben en 2 años:

I. Los honorarios, sueldos, salarios, jornales u otras retribuciones por la prestación de cualquier servicio. La Prescripción comienza a correr desde la fecha en que dejaron de prestarse los servicios.

Cómputo. A partir de la fecha en que dejaron de prestarse los servicios.

Comentario. Se debe atender a lo dispuesto en la Ley Federal del Trabajo, por ser una Ley a la que le compete esto y lo regula en el Artículo 516 y siguientes: "Establece el plazo de 1 año contado a partir de que las obligaciones sean exigibles, prescribiendo por tanto en 1 año los salarios no exigidos en ese lapso".

c.- Prescripción de la Pretensión para Exigir el Pago del Precio de la Compra-Venta Unilateralmente Mercantil.

Artículo 1161. Prescriben en 2 años:

II. La acción de cualquier comerciante para cobrar el precio de objetos vendidos a personas que no fueren revendedores.

Cómputo. La Prescripción corre desde el día en que fueron entregados los objetos, si la venta no se hizo a plazo.

¿Cómo determinar si el Acto es Mercantil o Civil?

El Código de Comercio Vigente, establece en el Artículo 1050 que cuando de las 2 partes que intervienen en un contrato, una celebre un Acto de Comercio y la otra un Acto meramente Civil

y ese contrato diese lugar a un litigio, la contienda se seguirá conforme a lo dispuesto en el Código de Comercio si la parte que celebra el acto de comercio fuere la demandada. En caso contrario, esto es, cuando la parte demandada sea la que celebra un acto civil, la contienda se seguirá conforme las reglas del Derecho Común.

d.- Prescripción de la Pretensión para cobrar el Importe de Hospedaje y Alimentos Ministrados.

Artículo 1161. Prescriben en 2 años:

I. ...

II. ...

III. La acción de los dueños de hoteles y casas de huéspedes para cobrar el importe del hospedaje y la de los fondistas para cobrar el precio de los alimentos que ministren.

Cómputo. La Prescripción corre desde el día en que debió ser pagado el hospedaje o desde que se ministraron los alimentos.

e.- Prescripción de la Responsabilidad Civil por Injurias o Daños Cauados.

Artículo 1161. Prescriben en 2 años:

IV. La responsabilidad civil por injurias, ya sean hechas de palabra o por escrito, y lo que nace del daño causado por personas o animales y que la Ley impone al representante.

Cómputo. La Prescripción comienza a correr desde el día en que se recibió la injuria o desde aquel en que se causó el daño

f.- Prescripción de las Obligaciones Provenientes de Actos Ilícitos que no Constituyen Delito.

Artículo 1161. Prescriben en 2 años:

V.- La responsabilidad civil proveniente de actos ilícitos que no constituyen delitos.

Cómputo. La Prescripción corre desde el día en que se verificaron los hechos.

g.- Prescripción de la Obligación Proveniente de Daños Causados.

Artículo 1934. La acción para exigir la reparación de los daños causados, ... prescriben en 2 años.

Cómputo. La Prescripción corre a partir del día en que se haya causado el daño.

## **5.- Prescripción de 1 Año**

a.- Prescripción del Derecho de Exigir la Rescisión del Contrato o la Reducción Equitativa de la Obligación por Lesión.

Artículo 17. Cuando alguno explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro y obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene

derecho de pedir la rescisión del contrato y de ser éste imposible, la reducción equitativa de la obligación.

El derecho concedido en este artículo dura 1 año.

La lesión constituye una de las causas de nulidad relativa según el Artículo 2228 del Código Civil Vigente.

Cómputo. El plazo se debe contar a partir de que se haga exigible la obligación u objetivo del contrato.

b.- Prescripción de la Exigibilidad de Devolver los Objetos Donados con Motivo de los Esponsales.

Artículo 145. Si el matrimonio no se celebra, tienen derecho los prometidos a exigir la devolución de lo que se hubiere donado con motivo de su concertado matrimonio.

Este derecho dura 1 año.

Cómputo. La Prescripción empieza a contar desde el rompimiento de los esponsales.

c.- Prescripción de la Pretensión a Exigir lo Pagado Indebidamente

Artículo 1893. La acción para repetir lo pagado indebidamente prescribe en un año, contando desde que se conoció el error que originó el pago.

Cómputo. Se cuenta desde que se conoció el error que originó el pago.



d.- Prescripción de la Responsabilidad del Cedente en la Cesión de Derechos.

Artículo 2044. Si el cedente se hubiere hecho responsable de la solvencia del deudor y no se fijare el tiempo que esta responsabilidad deba durar, se limitará a 1 año.

Cómputo. Se contará desde la fecha en que la deuda fuere exigible si estuviere vencida; si no lo estuviere, se contará desde la fecha del vencimiento.

e.- Prescripción de la Pretensión Rescisoria del Contrato de Compraventa o la Indemnización por carga o Servidumbre Voluntaria no Aparente (Evicción Parcial).

Artículo 2138. Si la finca que se enajenó se halla gravada y sin haberse hecho mención de ello en la escritura con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente; el que adquirió puede pedir la indemnización correspondiente al gravamen o la rescisión del contrato.

Artículo 2139. Las acciones rescisorias y de indemnización a que se refiere el artículo anterior, prescriben en 1 año.

Cómputo. Según el Artículo 2139, se contará respecto a la rescisión desde el día en que se perfeccionó el contrato, respecto a la indemnización desde el día en que el adquirente tenga noticia de la carga o servidumbre.

f.- Prescripción en las ventas por acervo o Ad Corpus.

Artículo 2262. Las acciones que nacen de los Artículos 2259 a 2261 prescriben en un año, contando desde el día de la entrega.

Artículo 2259. Si la venta se hizo a la vista y por acervo, aún cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar o medir. Se entenderá realizada luego que los contratantes se avengan en el precio; y el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida que él calculaba.

Artículo 2260. Habrá lugar a la rescisión si el vendedor presentase el acervo como de especie homogénea y ocultase en él, especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista.

Artículo 2261. Si la venta de uno o más inmuebles se hiciere por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas.

No habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso.

Artículo 2260. La pretensión de rescisión del contrato de compra-venta a la vista y por acervo. Los Artículos 2259 y 2261, se ocupan únicamente de los casos en que no tiene lugar esa rescisión; Contrario Sensus de los casos en que la compra-venta se considera perfeccionada.

Para que la Prescripción opere en este caso se necesita:

Que se trate de una venta a la vista y por acervo.

Que se oculte en el acervo que es presentado como de especie homogénea, especie de inferior clase y calidad de aquellas que se tengan a la vista.

Cómputo. El tiempo se cuenta desde el día de a entrega, sea real, jurídica o virtual.

g.- Revocación de la Donación por Ingratitud.

Artículo 2372. La acción de revocación por causa de ingratitud no puede ser denunciada anticipadamente y prescribe dentro de 1 año, contando desde que tuvo conocimiento del hecho el donador.

¿En qué casos puede revocarse la donación por causa de ingratitud?

Artículo 2370. La donación puede ser revocada por ingratitud

- I. Si el donatario comete algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante o de los ascendientes, descendientes o cónyuge.
- II. Si el donatario rehusa socorrer según el valor de la donación al donante que ha venido a pobreza.

Cómputo. El plazo empieza a correr desde el momento en que el donante haya tenido conocimiento del hecho que puede constituir alguna de las causas de ingratitud señaladas en la Ley.

## **6.- Prescripción de 6 meses**

- a.- Prescripción de la Pretensión para Exigir el Divorcio por Adulterio.

Cómputo. Se cuenta desde que se tuvo conocimiento del adulterio.  
(Artículo 269 In-Fine).

b.- Prescripción de la Pretensión de Saneamiento por Vicios Ocultos de la cosa enajenada.

Artículo 2142. Se refiere a las pretensiones de saneamiento por vicios ocultos de la cosa enajenada, de tal manera que la hacen impropia para los usos a que se le destina.

Artículo 2147. Prescribe también en 6 meses para el caso de saneamiento, la pretensión para exigir la restitución del precio, los gastos del contrato mas los daños y perjuicios, si la cosa enajenada mudare de naturaleza o pereciere a consecuencia de los vicios si además eran conocidos por el enajenante.

Artículo 2148. Si el enajenante no conocía los vicios, sólo deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato en el caso de que el adquirente los haya pagado.

Artículo 2149. Las acciones que nacen de lo dispuesto en los Artículos del 2142 al 2148, se extinguen a los 6 meses, contados desde la entrega de la cosa enajenada sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los Artículos 2138 y 2139.

Cómputo. El plazo corre desde el momento de la entrega de la cosa enajenada.

c.- Prescripción de la Pretensión de Nulidad Relativa en el Caso de Violencia.

Artículo 2237. La acción para pedir la nulidad de un contrato hecho por violencia, prescribe a los 6 meses, contados desde que cese ese vicio del consentimiento.

Cómputo. Se hará desde el momento en que cese la violencia.

d.- Prescripción de las Pretensiones que Nacen del Contrato de Transporte.

Artículo 2657. Las acciones que nacen del transporte, sean en pro o en contra de los porteadores, no durarán más de 6 meses, después de concluido el viaje.

Cómputo. Empezará a contar después de concluido el viaje.

## **7.- Prescripción de 3 meses**

a.- Prescripción de la Obligación del Fiador por Inactividad Procesal del Acreedor.

Artículo 2848. El fiador que se ha obligado por tiempo determinado, queda libre de su obligación si el acreedor no requiere judicialmente al deudor por el cumplimiento de la obligación principal dentro del mes siguiente a la expiración del plazo. También quedará libre de su obligación el fiador, cuando el acreedor, sin causa justificada, deje de promover por mas de 3 meses en el juicio establecido contra el deudor.

Artículo 2849. ...Si el acreedor no ejercita sus derechos dentro del plazo mencionado, o si en el juicio entablado deja de promover sin causa justificada, por más de 3 meses, el fiador quedará libre de su obligación.

Cómputo. El plazo comienza a partir de la última gestión tendiente a promover o a activar el juicio.

- b.- Prescripción del Derecho a Separar Bienes Adquiridos por Sucesión y Obligados por el Autor de la Herencia a Ciertos Acreedores.

Artículo 2990. Si entre los bienes del deudor se hallaren comprendidos bienes muebles o raíces adquiridos por sucesión y obligados por el autor de la herencia a ciertos acreedores, podrán éstos pedir que aquéllos sean separados y formar concurso especial con exclusión de los demás acreedores propios del deudor.

Artículo 2291. El derecho reconocido en el artículo anterior no podrá tener lugar si la separación de los bienes no fuere pedida dentro de 3 meses, contados desde que se inició el concurso desde la aceptación de la herencia.

Cómputo. Empezará a contar desde que se inició el concurso o desde la aceptación de la herencia.

## **8.- Prescripción de 2 meses**

- a.- Prescripción del Derecho a Reclamar los Arboles Arrancados y Transportados por la corriente de las aguas.

Artículo 911. Los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas, pertenecen al propietario del terreno a donde vayan a parar, si no los reclaman dentro de 2 meses los antiguos dueños. Si estos los reclaman, deberán abonar los gastos ocasionados en recogerlos y ponerlos en un lugar seguro.

Cómputo. El plazo debe empezar a correr desde que los árboles arribaron al terreno ajeno.

b.- Prescripción de la Pretensión de Nulidad Fundada en Error.

Artículo 2236. La acción de nulidad fundada en incapacidad o en error, puede intentarse en los plazos establecidos en el Artículo 638. Si el error se conoce antes de que transcurran esos plazos, la acción de nulidad prescribe en los 2 meses, contados desde que el error fue conocido.

Artículo 638. La acción para pedir la nulidad prescribe en los términos en que prescriben las acciones personales o reales, según la naturaleza del acto cuya nulidad se pretende.

Cómputo. Hay que diferenciar 2 tipos: 1º. Si el error se conoce después del plazo establecido para la Prescripción, en este caso debe comenzar a correr desde el momento en que el acto afectado de nulidad por error, haya sido celebrado. 2º Si el error se conoce antes de que transcurra el plazo fijado para la Prescripción, empieza a correr a partir desde que el error fue conocido.

c.- Prescripción de la Preferencia del Crédito por el Precio de Bienes Vendidos y no Pagados.

Artículo 2993. Con el valor de los bienes que se mencionan serán pagados preferentemente:

VIII. El crédito que provenga del precio de los bienes vendidos y no pagados con el valor de ellos, si el acreedor hace su reclamación dentro de los 2 meses a la venta, si se hizo al contado o del vencimiento, si la venta fue a plazo.

Tratándose de bienes muebles, cesará la preferencia si hubieren sido inmovilizados.

Cómputo. Los días serán naturales es decir, de 24 horas contados desde que se hizo la venta si fue al contado, o del vencimiento si fue a plazo, contándose el primero entero aunque no lo sea, pero aquél en que la Prescripción termina debe ser completo, es decir, de 24 horas, no teniéndose por transcurrido el término si el último día es innábil, sino, hasta el próximo día hábil (Artículos 1173, 1175, 1180).

## **9.- Prescripción de treinta días**

a.- Daños Causados por Perros de Caza.

Artículo 863. El hecho de entrar los perros de caza en terreno ajeno sin la voluntad del cazador, obliga a la reparación de los daños causados.

Artículo 864. La acción para pedir la reparación prescribe a los 30 días, contados desde la fecha en que se causó el daño.

Cómputo. Empieza a contar desde la fecha en que se causó el daño.



b.- Deudas para Juego o Apuestas Legalmente Autorizadas.

Artículo 2767. El que pierde en un juego o apuesta que no estén prohibidas, queda obligado civilmente con tal que la pérdida no exceda de la vigésima parte de su fortuna. Prescriben en 30 días el derecho para exigir la deuda de juego a que este artículo se refiere.

Cómputo. El plazo empieza a correr desde la fecha del vencimiento de la deuda.

c.- Prescripción de la Obligación del Feador.

Artículo 2848. El fiador que se ha obligado por tiempo determinado queda libre de su obligación si el acreedor no requiere judicialmente al deudor por el cumplimiento de la obligación principal dentro del mes siguiente a la expiración del plazo.

## 10.- Prescripción de veinte días

a.- Enajenación de animales.

Artículo 2155. En caso de enajenación de animales ya sea que se enajenen individualmente por troncos, yuntas o ganado, la acción redhibitoria por causa de tachas o vicios ocultos, sólo dura 20 días contados desde la fecha del contrato.

Cómputo. A partir de la fecha del contrato.

## 11.- Prescripción de diez días

Artículo 2304. Establece el plazo especial de diez días para hacer uso del derecho de preferencia por el tanto, tratándose de inmuebles.

Cómputo. A partir del aviso judicial o extrajudicial fehaciente de la venta que se desea hacer.

## 12.- Prescripción de ocho días

a.- Esta Prescripción se da Respecto del Plazo para Ejercitar el Derecho del Tanto en los casos siguientes:

a.a) Entre Copropietarios:

Artículo 973. Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás por medio de notario o judicialmente la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del Derecho del Tanto. Transcurrido los ocho días, por el solo lapso del término, se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

Es decir, si no se hace la notificación para que el copropietario ejercite ese derecho, la venta será nula conforme al Artículo 50., que ordena que los actos ejecutados contra el tenor de leyes prohibitivas o de interés público serán nulos excepto en los casos en que la Ley ordene lo

lo contrario. Esto se relaciona con lo dispuesto en el Artículo 2226.

Artículo 2226. La nulidad absoluta por regla general, no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella pueden prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la Prescripción.

Lo que prescribe es el derecho a hacer uso del Derecho del Tanto, si no se ejercita dentro de los ocho días siguientes a la notificación judicial o notorial.

a.b) Respecto al Usufructuario.

Artículo 1005. El usufructuario goza del Derecho del Tanto. Es aplicable lo dispuesto en el Artículo 973 en lo que se refiere a la forma para dar el aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del Derecho del tanto.

Respecto al Derecho de Uso y de Habitación:

Artículo 1055. Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y de habitación en cuanto no se opongan a lo ordenado en el presente capítulo.

a.c) Entre Coherederos.

Artículo 1292. El heredero de parte de los bienes que quiera vender a un extraño su derecho hereditario debe notificar a sus coherederos por medio de un notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que

se ha concertado la venta, a fin de que aquellos dentro del término de ocho días, hagan uso del Derecho del Tanto... Por el solo lapso de los ocho días se pierde el Derecho del Tanto. Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita en este artículo, será nula.

Artículo 1293. Si dos coherederos quisieran hacer uso del Derecho del Tanto, se preferiría al que represente mayor porción de la herencia y si las porciones son iguales, la suerte decidirá quién hace uso del derecho.

Artículo 1294. El derecho concedido en el Artículo 1292 cesa si la enajenación se hace a un coheredero.

En la servidumbre creemos que se debería establecer el derecho de preferencia por el tanto, respecto del predio sirviente a favor del titular del predio dominante.

#### a.d) Entre Socios.

Artículo 2706. Los socios gozarán del Derecho del Tanto. Si varios socios quieren hacer uso del tanto, les competará en la proporción que representen. El término para hacer uso del Derecho del Tanto, será de ocho días, contados desde que reciban aviso del que pretende enajenar.

El Derecho del Tanto se otorga para que el copropietario, usufructuario, coheredero o socio, adquiera preferentemente en igualdad de condiciones en que se pretende vender a un extraño, para tratar de mantener la intimidad, o para terminar con la copropiedad, usufructuo, coherencia o sociedad.

En el arrendamiento de fincas urbanas, también se da el Derecho del Tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los Artículos 2304, 2305 según lo dispone el Artículo 2447.

### **13.- Prescripcion de tres días**

Este plazo es para hacer uso del Derecho del Tanto.

Artículo 2303. Puede estipularse que el vendedor goce del Derecho de preferencia por el Tanto, para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fue objeto de compra-venta.

Artículo 2304. El vendedor está obligado a ejercer su Derecho de preferencia por el Tanto, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después de que el comprador le hubiese hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere.

Está obligado el antiguo propietario a pagar el precio que otro comprador ofreciera, si no lo pudiese satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia.

En el Derecho por el Tanto si la venta se hace sin avisar a la otra parte, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados (Artículo 2305).

## CONCLUSIONES

- La Usucapión es una Institución Jurídica de Orden Público.
- La Usucapión es una Figura Jurídica Autónoma e Independiente de la Prescripción, con sus características propias, aún cuando tenga elementos comunes con ella.
- La Usucapión opera principalmente respecto de los Bienes Inmuebles y generalmente por Vía de Acción, sin que esto impida que pueda también aplicarse a los Bienes Muebles y hacerse valer por Vía de Excepción.
- La Usucapión es un modo de Adquirir la Propiedad y sirve también para facilitar la prueba al que posee en calidad de propietario.
- La Usucapión debe ser regulada por el Código Civil separadamente de la Prescripción y no como lo hace, considerándola una especie de ella.
- La Usucapión procura Certeza y Seguridad Jurídica, satisfaciendo de esta manera uno de los objetivos del Derecho También cumple una Función Social al proporcionar que los bienes pertenezcan a quien verdaderamente despliegan su utilidad.

- La Posesión en calidad de Propietario como exige el Código Civil, es un concepto mas amplio que el Justo Título que requerían los Códigos Civiles de 1870 y 1884.
- Poseedor en concepto de Propietario, es quien de hecho ejerce sobre la cosa un poder de la calidad del que es inherente a la Propiedad.
- La Posesión en concepto de Dueño es necesaria para poder usucapir.
- La Posesión en concepto de Dueño puede estar originada por el título de dueño o carecer de él, en este último caso con tal que exista Animus y Corpus en la Posesión.
- La Posesión en concepto de Dueño da derecho a usucapir el bien, si además es pacífica, continua y pública.
- La Posesión en concepto de Dueño puede ser de Buena o Mala Fe.
- La Buena o Mala Fe en la Posesión que se tiene en calidad de Propietario influyen para computar el tiempo necesario para usucapir.

- La Mala Fe en la Posesión no impide adquirir por Usucapión, aunque sí alarga el plazo necesario para usucapir.
  
- Los Extranjeros para poseer un concepto de Dueño, necesitan permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, conforme al Artículo 27 Constitucional.
  
- La duración de los plazos para usucapir se establecen según se trate, de Bienes Inmuebles o Muebles adquiridos de Buena o Mala Fe.
  
- El tiempo en la Usucapión se cuenta por años.
  
- La Interrupción de la Prescripción destruye todo el tiempo ganado o poseído con anterioridad.
  
- La Interrupción puede ser Civil o Natural.
  
- La Interrupción se produce con la simple presentación de la demanda por disponerlo así el Artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles, que predomina sobre el Artículo 1168, Fracción II del Código Civil.



- La Suspensión en la Usucapión o Prescripción no destruye el tiempo ganado, ya que una vez reanudado éste se suma al anterior para el efecto de que se complete el total requerido por la Ley.
  
- La Suspensión es una Figura Jurídica que protege a determinadas personas que no se hayan en aptitud de interrumpir la Usucapión o Prescripción por la especial situación en que se encuentran.
  
- Los Convenios para Alargar o Reducir los Plazos para Usucapir o Prescribir son nulos.
  
- El Efecto Principal de la Usucapión consiste en convertir al Poseedor en Propietario.
  
- En la Prescripción existen diversos plazos según la importancia del derecho u obligación que se trate.

## BIBLIOGRAFIA

1. AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Editorial Porrúa. 4ª Edición, México 1980.
2. ANALES DE JURISPRUDENCIA. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Índice General Civil. Diciembre 1966.
3. ARIAS, José. Manual de Derecho Romano. Editorial Guillermo Kraft Ltda. 2ª Edición. Buenos Aires, Argentina.
4. BARCIA ROQUE, D. Primer Diccionario General Etimológico de la Lengua Española. Tomo IV. Establecimiento Tipográfico de Alvarez Hermanos. Madrid, España 1882.
5. BARROSO FIGUEROA, José. Apuntes del Segundo Curso de Derecho Civil. Obligaciones. Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México. México 1929.
6. BAUDRY-LACANTINERIE, G. y TISSIER, A. Théorique et Pratique de Droit Civil. "De la Prescripción". Tomo XXV. Nº 27. 3ª Edición. Paris 1905. Citado por MOISSET DE ESPANÉS, Luis. Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales. Nº 1,2,3. Año XXXI. Enero-Septiembre 1967. Córdoba, Argentina, 1967.
7. BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México. Editorial Porrúa. 9ª Edición. Puesta al día en 1981. México

8. BONECASSE, Julien. Elementos de Derecho Civil. Traducido por el Lic. José Ma. Cajica Jr. Vol. XIV. Tomo II. Derecho de las Obligaciones de los Contratos y del Crédito. Editorial José Ma. Cajica Jr. Puebla, Puebla. México 1945.
9. BONFANTE, Pietro. Instituciones de Derecho Romano. Traducido de la 8ª Edición italiana por Don Luis Bacci y Andrés Larrosa. Revisado por Fernando Campuzano Horma. 2ª. Edición Editorial Instituto Reus. Madrid, España 1951.
10. BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Tomo II. Editorial Porrúa. México 1966.
11. BRAVO Y BIALOSTOSKY. Compendio de Derecho Romano. Editorial Pax-México. México 1978.
12. BRAVO GONZALEZ Y BRAVO VALDES. Primer Curso de Derecho Romano. Editorial Pax-México. México 1975.
13. CARLYLE, A. J. Los Fines del Derecho. Citado por PRECIADO HERNANDEZ, Rafael. Lecciones de filosofía del Derecho. Editorial Jus. 9ª Edición. México 1978.
14. CASTAN TOBERNAS, José. Derecho Civil Español Común y Foral. Revisada y puesta al día por José Luis de los Mozos. Editorial Reus. 10ª Edición. Madrid, España 1978.
15. COLIN Y CAPITANT. Curso Elemental de Derecho Civil. Tomo II. De los bienes y de los derechos reales Principales. Instituto Editorial Reus. Centro de Enseñanza y Publicaciones, S. A. Madrid, España 1950.
16. COVIELLO, Nicolás. Doctrina General de Derecho Civil. Traducido al español por Felipe de J. Tena. Editorial Hispano América. 4ª Edición. México.

17. CLEMENTE DE DIEGO, F. Instituciones de Derecho Civil Español. Nueva Edición. Revisada y puesta al día por Alfonso de Cossío y Corral y Antonio Gullón Ballesteros. Madrid, España 1959.
18. DELOS. Los Fines del Derecho. Citado por PRECIADO HERNANDEZ, Rafael. Lecciones de Filosofía del Derecho. Editorial Jus. 9ª Edición. México 1978.
19. DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones. Editorial Porrúa. 5ª Edición. México 1981.
20. DE PINA, Rafael. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa. 10ª Edición. México 1981.
21. DIEZ PICAZO PONCE DE LEON, Luis. En Torno al Concepto de Prescripción. Anuario de Derecho Civil. Serie I. Nº 2. Publicaciones del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos. Artes Gráficas y Ediciones, S. A. Madrid, España.
22. DORANTES VELA, Cornelio. Revista de Derecho y Ciencias sociales. Tomo VII. Nº 35. 15 junio 1941. Editorial Jus. México.
23. ENCICLOPEDIA UNIVERSAL ILUSTRADA EUROPEO-AMERICANA. Tomo XLVII. Editorial Espasa-Calpe, S. A. Madrid, España.
24. FLORIS MARGADANT, Guillermo. Derecho Romano. Editorial Esfinge, S. A. México 1977.
25. GARCIA GARCIA, Fernando Augusto. Fundamentos Éticos de la Seguridad Social. Talleres Linotipográficos Unión. México 1977.

26. GARCIA TELLEZ, Ignacio. Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano. Editorial Porrúa. 2ª Edición. México 1965.
27. GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones Tomo I. Editorial Cajica. 5ª Edición. Puebla, Puebla. México
28. GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Patrimonio y Sucesiones. Editorial Cajica. Puebla, Puebla. México 1971.
29. IGLESIAS, Juan. Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado. Editorial Ariel. Barcelona, España 1979.
30. JORS Y KUNKEL, Derecho Privado Romano. Edición Refundida por Wolfnf Kunkel. Traducida de la 2ª Edición Alemana por Pietro Castro L. Editorial Labor. Barcelona 1965.
31. JOSSERAND, Louis. Derecho Civil, Tomo I. Volúmen III. Ediciones Jurídicas Europa-América. Editores Bosch y Cía. Buenos Aires, Argentina 1950.
32. LAFAILLE, Héctor. Derecho Civil. Tomo III. Tratado de los Derechos Reales. Volumen II. Buenos Aires, Argentina 1943. Y Tomo I. Obligaciones. Buenos Aires, Argentina 1926.
33. MATEOS ALARCON, Manuel. Lecciones de Derecho Civil. Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal. Tomo II. Tratado de Cosas. Publicaciones Budín, Sucesores. México 1891.
34. MOISSET DE ESPANES, Luis. Interrupción de la Prescripción por Demanda. Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales. Nº 1,2,3. Año XXXI. Enero-Septiembre 1967. Córdoba, Argentina 1967.

35. OBREGON HEREDIA, Jorge. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Editorial Porrúa. 3ª Edición. México 1976.
36. ORTOLAN JOSEPH, Louis Eleazar. Explicación Histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano. Traducido por Francisco Pérez de Anaya y Melquiades Pérez Rivas. Tomo II. Editor Leocaldo López. Novísima Sexta Edición revisada y aumentada. Madrid, España 1880.
37. ORTOLAN M. Instituciones de Justiniano. Traducido por Francisco Pérez de Anaya y Melquiades Pérez Rivas. Editorial Atalaya. Buenos Aires, Argentina 1947.
38. PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. México 1978.
39. PEÑA GUZMAN, Luis Alberto. Derecho Civil. Tomo II. Derechos Reales. Editora Argentina. Buenos Aires, Argentina 1975.
40. PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Traducido por José Fernández González. Editorial Epoca. México 1977.
41. PLANIOL Y RIPERT. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Traducido por el Dr. Mario Díaz Cruz y el Dr. Eduardo Le Riverand. Tomo III. Los Bienes. Edición Cultural. Habana, Cuba 1946.
42. PRECIADO HERNANDEZ, Rafael. Lecciones de Filosofía del Derecho. Editorial Jus. 9ª Edición. México 1978.
43. ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo III. Volumen II. Derechos Reales y Posesión. Cárdenas Editor. México.

44. SALVAT, Raymundo. Tratado de Derecho Civil Argentino. Tomo II. Derechos Reales. Tipográfica Editora Buenos Aires. 5ª Edición. Buenos Aires. Argentina 1966.
45. SHOM, Rodolfo. Instituciones de Derecho Privado Romano. Traducción de Wenceslao Roces. Editorial Gráfica Panamericana. México 1951.
46. TROPLONG, M. Explicación de Derecho Civil. Tomo I. De la Prescripción. Capítulo I. Nº 13. Citado por MOISET DE ESPANES, Luis. Interrupción de la Prescripción por Demanda. Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales. Nº 1,2,3. Año XXXI. Enero-Septiembre 1967. Córdoba. Argentina 1967.