



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ACATLAN"

"LA PRESCRIPCION POSITIVA O ADQUISITIVA,  
SU REGULACION E IMPORTANCIA EN EL DERECHO  
MEXICANO"

## TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADA EN DERECHO  
P R E S E N T A ;  
LAURA ELENA ANAYA ANDRADE

ASESOR: LIC. GUILLERMO LEON RAMIREZ P.

SEPTIEMBRE 1989

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis 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.

## P R O L O G O

El tema me pareció muy importante por la trascendencia tan grande que tiene el hecho de que una persona tenga y acredite la posesión de un bien inmueble específico, ya que también se puede tener la posesión de las cosas muebles.

Como en toda investigación, enfrenté un sinnúmero de problemas, pero a través de ésta comprendí la importancia que tiene el elaborar un trabajo de investigación de este tipo y como consecuencia de ello, se despertó un interés mayor al que inicialmente tenía, ya que me di cuenta del número de situaciones que se pueden presentar.

Estoy conciente de los errores cometidos, ya que sin ser un tema desconocido para mí, habría que investigar más a fondo del mismo, analizando como ya dije antes, las repercusiones a las cuales nos conlleva.

Agradezco en forma muy especial al Licenciado -- GUILLERMO LEON RAMIREZ su ayuda y apoyo en la realización -- del mismo.

También agradezco a los bibliotecarios y demás personal, la colaboración para poder desarrollar mejor este trabajo.

## I N T R O D U C C I O N

Tratándose del tema de la prescripción positiva o adquisitiva como medio de adquirir la propiedad, antiguamente mejor conocida con el nombre de usucapión, es de suma importancia su análisis, pero la finalidad de éste es ver como actúa esta figura jurídica, cuáles son los requisitos fijados por la ley para que opere y asimismo analizar que tan acordes están en la actualidad los plazos establecidos, comparativamente con el derecho antiguo y de que manera han ido evolucionando con el transcurso del tiempo.

Para tener una idea más amplia y general del tema que nos ocupa, en el capítulo primero analizaremos cuando y donde se reguló por vez primera la usucapión, en que forma operaba, cuáles eran los requisitos, etc., todos sus antecedentes históricos que finalmente serán nuestra base.

Ahora bien ya hemos dicho que la usucapión era -- una forma de adquirir la propiedad, pero qué es la propiedad, de este tema, nos ocuparemos en el segundo capítulo -- del presente trabajo, analizando de manera breve su evolución histórica, los medios de adquirir la propiedad, entre los cuales tenemos, adquisiciones a título universal, adquisiciones a título particular, adquisiciones primitivas y -- derivadas, etc.

También trataremos otro punto de vital importancia que son los medios de defensa de la propiedad, y así ver de que forma podemos llevar a cabo la misma.

Uno de los requisitos establecidos para adquirir la propiedad es la posesión, punto muy importante a tratar, ya que antiguamente y aún en la actualidad si no se tiene la posesión no podrá operar la prescripción adquisitiva.

Dentro del estudio de la posesión analizaremos su concepto, sus elementos, las teorías que en torno a ella se suscitaron, y la regulación de la misma en nuestro Código Civil para el Distrito Federal. Asimismo, cuantas especies de posesión están contempladas dentro de la Ley; que entre otras tenemos; posesión de buena fé, posesión de mala fé, etc., y determinar diferencias existentes y ver cuál sería el beneficio que obtendría el poseedor para poder adquirir la propiedad, teniendo la calidad de una u otra.

Para mayor abundamiento se consultarán los primeros Códigos en materia civil en cuanto al tema de la posesión, que reiterando, diré, es un requisito indispensable para adquirir la propiedad.

En el último capítulo de la investigación que nos ocupa estudiaremos la regulación de la prescripción positiva en el Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Asimismo analizaremos en forma breve las semejanzas entre la usucapión y la prescripción positiva y como último punto la justificación social de la figura jurídica en cita.

Y finalmente a la terminación del mismo, realizar las conclusiones pertinentes.

Independientemente de lo antes expuesto, dire que no entraremos en el estudio del procedimiento respecto a la adquisición de la propiedad, ya que sólo veremos lo que nos determina el Código Civil en comento, ya que considero que el tema es muy extenso y podría tratarse su estudio - por separado.

# I N D I C E

## PROLOGO

## INTRODUCCION

### CAPITULO I LA USUCAPION

1.1	CONCEPTO	1
1.2	LA USUCAPION EN EL DERECHO ANTIGUO	2
1.3	LA USUCAPION EN EL DERECHO ROMANO CLASICO	5
1.4	LA PRESCRIPTIO LONGI TEMPORIS	13
1.5	LA USUCAPION EN EL DERECHO DE JUSTINIANO	15

### CAPITULO II LA PROPIEDAD

2.1	CONCEPTO	19
2.2.	EVOLUCION HISTORICA	21
2.3	MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD	25
2.4	DEFENSA DE LA PROPIEDAD	27



## CAPITULO III LA POSESION

3.1	CONCEPTO	34
3.2	ELEMENTOS DE LA POSESION	38
3.3	TEORIAS DE LA POSESION	41
3.3.1	TEORIA SUBJETIVA DE LA POSESION	41
3.3.2	TEORIA OBJETIVA DE LA POSESION	42
3.3.3	TEORIA ECLECTICA DE LA POSESION	43
3.4	LA POSESION EN LOS CODIGOS MEXICANOS	45
3.5	OBJETO DE LA POSESION	46
3.6	ADQUISICION DE LA POSESION	47
3.7	DIFERENTES ESPECIES DE POSESION	48
3.8	PERDIDA DE LA POSESION	53
3.9	DEFENSA DE LA POSESION	55

**CAPITULO IV**  
**LA PRESCRIPCION POSITIVA O ADQUISITIVA**

<b>4.1</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>64</b>
<b>4.2</b>	<b>REGULACION DE LA PRESCRIPCION POSITIVA O ADQUISITIVA EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL</b>	<b>69</b>
<b>4.3</b>	<b>USUCAPION Y PRESCRIPCION SEMEJANZAS</b>	<b>87</b>
<b>4.4.</b>	<b>JUSTIFICACION SOCIAL DE LA USUCAPION O PRESCRIPCION POSITIVA</b>	<b>88</b>

**CONCLUSIONES**

**BIBLIOGRAFIA**

## CAPITULO I

### LA USUCAPION

#### 1.1 CONCEPTO

Etimológicamente, usucapión deriva del latín usus, que significa usar una cosa y capere que significa tomar o apoderarse de algo. En derecho antiguo se utilizaban las palabras usus y auctoritas; auctoritas que indicaba la protección concedida por la ley y usus al que hacia uso de la cosa, durante el tiempo fijado por la misma.

La usucapión es una forma de adquirir la propiedad por una posesión continuada; no opera inmediatamente como las otras formas, sino que resulta a la larga y mediante ciertas condiciones. (1)

La usucapión es la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones: el justo título y la buena fe. (2)

- (1) Bravo Valdez Beatriz, y Bravo González Agustín, Primer Curso de Derecho Romano, Editorial Pax, 12a. Edición, México 1987, Pág. 235.
- (2) Petit Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, - Editora Nacional, S.A., 9a. Edición, México, 1952, - Pág. 265.

De las anteriores definiciones podemos concluir\_ que la usucapión es una de las formas de adquirir la propiedad reuniendo las condiciones exigidas por la Ley.

Analizando un poco las definiciones enunciadas - nos damos cuenta que las palabras posesión y poseedor, - son términos empleados en una u otra, por tanto es de su ma importancia su estudio en el tema que nos ocupa.

La posesión es, probablemente, uno de los temas más arduos y difíciles del derecho civil. Acaso no exista otro que haya provocado tantas discusiones y controversias en la búsqueda de una doctrina que abarque y explique cabalmente los complejos aspectos del instituto posesorio. El estudio del tema presenta dificultades -- que se derivan de diversas causas, entre las cuales se pueden mencionar las siguientes: las numerosas teorías elaboradas por los jurisconsultos de la antigüedad y de épocas posteriores no han sido suficientes para aclarar los problemas tan difíciles que plantea la Institución, (posesión).

## 1.2 LA USUCAPION EN EL DERECHO ANTIGUO

El Derecho Romano ha pasado por diversas etapas, para el estudio que nos ocupa empezaremos por citar los

antecedentes históricos de la usucapión en el Derecho--  
Antiguo, que encuadra esta época en la Monarquía, que -  
abarca del año 753 a.c. al 509 a.c.

Antiguamente existía en Roma una jerarquía de -  
clases sociales que iba desde los ciudadanos de primera  
clase hasta los esclavos, los cuales no eran considera-  
dos originalmente como personas, sino como cosas y por  
consiguiente no se les reconocía ningún derecho. Siendo así, no todas las personas tenían el commercium y --  
por tanto no podían usucapir en su favor alguna cosa, -  
como sucedía con los peregrinos que aunque no tenían el  
carácter de esclavos, tampoco lo tenían de ciudadanos -  
romanos que eran los únicos que tenían el derecho del -  
commercium.

Los patricios eran la clase privilegiada en esa  
época ya que entre otros tenían los siguientes derechos:  
a) Votar en lo comicios; b) Poseer las tierras con--  
quistadas; c) Ocupar cargos públicos; d) Ejercer el  
comercio (jus commercium); e) Contraer matrimonio legí-  
timo; f) Al uso del nombre; g) A desempeñar las fun-  
ciones religiosas. (3)

(3) Sáenz Gómez Jose Ma., Derecho Romano I, Noriega --  
Editores, 1a. Edición, México 1988, Pág. 44.

De las características citadas con anterioridad nos damos cuenta que unas son de carácter público, en tanto que otras, lo son de carácter privado.

En el antiguo derecho romano, no se exigió para los efectos de la usucapión, la necesidad del justo título ni buena fe, limitándose a prohibir expresamente la usucapión de las cosas robadas, criterio que fué modificado posteriormente.

Justo título, consistía en poseer en virtud de una causa hábil para transferir el dominio. Y buena fe era la creencia que tenía el poseedor de que es dueño de la cosa.

Este medio de adquisición es probablemente muy antiguo como el derecho romano, sin embargo, las primeras noticias que tenemos sobre esta materia no se remiten más allá de la Ley de las XII Tablas, la cual en su Tabla VI y VII hacían mención a la propiedad y a la posesión; en lo referente a la propiedad se consagraba la regla de que la propiedad se adquiría, por la posesión - continúa de los fundos de la tierra por el lapso de 2 años y de otras cosas (muebles) durante 1 año. Para designar esta adquisición que más tarde sería llamada usucapión, la ley se vale del término usus y auctoritas, -

explicados en párrafos anteriores. La Ley de las XII -  
Tablas inicia su vigencia a partir de la República.

### 1.3 LA USUCAPION EN EL DERECHO ROMANO CLASICO

Esta época tiene su inicio a partir del año 509  
a.c., y como principales características enunciaremos -  
las siguientes:

- a) Tienen una organización en forma de magis--  
traturas.
- b) Hubo una fusión de clases sociales.
- c) Entra en vigor la primera ley escrita: La  
Ley de las XII Tablas.
- d) Surge el Derecho Honorario.

La política internacional y la administración -  
del estado, estaba en manos de los senadores, los cua-  
les aprobaban las leyes y las designaciones de los ma--  
gistrados. (4)

(4) Saéñz Gómez José Ma., ob. cit. Pág. 50

Ahora bien, veremos los medios establecidos para adquirir la propiedad y son los siguientes: la mancipatio y la in jure cessio, la adjudicatio, la lex, los cuales serán analizados someramente; y, finalmente la usuca pio que es el tema que nos ocupa.

La mancipatio se realizaba por medio del cobre y de la balanza. Es una venta ficticia, imaginaria venditio. (5)

Para llevarla a cabo, eran necesarios los siguientes requisitos:

El enajenante y el adquirente se reúnen delante de cinco testigos y un libripens o portabalanza. Todos deben ser púberos y disfrutar del commercium. Era necesario también que la cosa de la cual se trata de transferir la propiedad esté presente, a menos que fuese un inmueble, en cuyo caso esta condición, que era incómoda e imposible de cumplir, no era exigida. El adquirente entonces, coge con la mano la cosa, objeto de la mancipación y declara ser su propietario según el Derecho Civil, por haberla comprado con ayuda del cobre y de la balanza. Finalmente, golpeaba en la balanza con una pieza pequeña de cobre, que entrega al enajenante, para simular el pre

(5) Petit Eugene, ob. cit. Pág. 262.



cio, consumándose de esta manera la transferencia de la propiedad. (6)

La *in jure cessio* a diferencia de la *mancipatio* exige la presencia de un magistrado y la *mancipatio* se llevaba a cabo entre particulares.

El adquirente, poniendo la mano sobre la cosa, afirma ser el propietario según el Derecho Civil, y el Magistrado pregunta después al cedente si opone alguna pretensión contraria. Si éste consiente en la enajenación y no protesta de dicha afirmación, el magistrado sanciona, *addicit* y declara propietario al adquirente. (7)

La *adjudicatio*.-Mientras que en la *in jure cessio*, la propiedad se transfiere por el magistrado, es el juez quien opera esta traslación por la *adjudicatio*, con el proceso de partición y deslinde. En efecto, sólo hay tres acciones por medio de las cuales, la fórmula le confiere este poder: la acción *familiae erciscundae*, para la partición de una sucesión entre coherederos; la acción *comuni dividundo*, para la partición de cosas indivisas entre copropietarios, y la acción *fi-*

(6) Petit Eugene, ob. cit., Pág. 262

(7) idem., Pág. 264

nium regundorum, para reglar los límites de las propiedades contiguas. (8)

Ahora veremos que es la *lex*, comprendía todos aquellos supuestos en que la propiedad pasaba de pleno derecho a una persona distinta del presunto titular, -- por una disposición legal.

Como ejemplo a lo anterior tenemos el legado -- *pervindicatem*, transmite la propiedad civil al legatario, tan pronto como el heredero ha aceptado la herencia.

Vistas las formas de adquirir la propiedad, diremos que la propiedad de las *res mancipi* que eran las cosas susceptibles de propiedad privada, sólo podían -- transmitirse por la *mancipatio* y la *in jure cessio* y no por la simple *traditio*, por lo que si una cosa era -- transmitida por esta última forma, para que se adquiriera la propiedad *quiritaria* y se convirtiera en verdadero propietario, era necesario el transcurso del tiempo para consumar la adquisición por *usucapión*.

Posteriormente aparecieron otras formas de ad--

(8) Petit Eugene, ob. cit., Pág. 276.

quirir la propiedad por el Derecho de Gentes, de las --  
cuales nos ocuparemos solamente de la traditio por ser  
de nuestro interés.

La traditio.- Es el hecho de poner a alguien en  
posesión de una cosa hecha por el propietario (tradens)  
a otra persona (accipiens) con la intención de que éste  
ocupe su lugar.

Para poder llevar a cabo la traditio se requere--  
ría que el enajenante y el adquirente fueran capaces de  
enajenar y de adquirir, necesitando además de lo cita--  
do, que el transmitente tuviera el carácter de propieta--  
rio.

A lo anterior también se hacía referencia a que  
los infantes, los locos y los pródigos no podían enaje--  
nar.

El adquirente por tradición no adquiría plena--  
mente la propiedad de la cosa, era solamente un propie--  
tario bonitario, es decir, tenía las cosas en sus bie--  
nes ( in bonis).

De acuerdo a lo señalado nos damos cuenta de --  
que los legisladores buscan que la propiedad no perma--

neza sin dueño, es decir, incierta, por supuesto reuniendo los requisitos marcados por la ley.

Cosas susceptibles de usucapión: en principio se aplicaba a las cosas corporales susceptibles de propiedad privada ya fuesen *mancipi* o *nec mancipi*. Por tanto, no son susceptibles de usucapión las siguientes:

1) Las cosas *divini juris*, las cosas públicas, el hombre libre; 2) los fundos provinciales, de los cuales no podían ser propietarios los particulares *ex jure quiritium*; 3) las cosas cuya usucapión estaba prohibida por la ley, de cuyas prohibiciones son éstas las más importantes: a) la Ley de las XII Tablas prohibía usucapir las cosas robadas *res furtivae*; b) la Ley de las XII Tablas prohibía también la usucapión de las *res mancipi* pertenecientes a una mujer en tutela de sus agnados, a menos que lo hubiera entregado ella misma con la *auctoritas* de su tutor; c) los *praedia rústica* vel suburbana de los pupilos y de los menores de veinticinco años, cuya enajenación directa estaba prohibida por el Senado Consulto de Septimio Severo, no podían -- tampoco ser usucapidos por terceros, por que la usucapión no era más que una enajenación indirecta. (9)

(9) Petit Eugene, ob. cit. Págs. 266 y 267.

Las condiciones requeridas para usucapir en --- esta época son: una causa justa, la buena fe, la posesión durante el tiempo fijado.

Por causa justa entendemos todo acto jurídico - válido en derecho que hubiera sido por sí mismo idóneo para justificar la adquisición inmediata del dominio.

Por buena fe se entiende que es la conciencia - de no actuar en contra de las leyes y no cometer lesión alguna en contra del legítimo poseedor al gozar de la - cosa como dueño.

La buena o mala fe recaerá en un error, este -- puede ser de hecho o de derecho. El error de hecho es la ignorancia que se tiene del mismo. Mientras que el error de derecho recaerá en un punto de derecho.

La posesión durante el término fijado.- La Ley de las XII Tablas fijó un término de dos años, respecto de los bienes inmuebles y de un año, para los muebles.

La posesión debe ser continua, ya que si hay in interrupción debe volver a empezar a partir de cero.

El derecho clásico no admitía la interrupción -

natural, ya sea por un caso de fuerza mayor o por culpa del poseedor (que éste abandone la propiedad).

La suspensión de la prescripción procede durante el tiempo en que el propietario sea incapaz de ejercer una acción para recuperar el objeto en cuestión, -- sin tener un tutor o curador, o durante la ausencia del propietario, si la ausencia se relaciona con una función pública o con el servicio militar. Por ejemplo: -- la suspensión de la usucapión se da cuando algunos materiales de construcción, se incorporan sin la voluntad del dueño a un edificio ajeno. (10)

Respecto a la unión de posesiones se da cuando el poseedor puede unir su posesión a la de su autor, y así cumplir con el término fijado, para poder usucapir.

A lo anterior cabe señalar que se pueden transmitir bienes a título universal y a título particular, -- la sucesión a título universal se da cuando el patrimonio de una persona pasa a poder de otra en forma total, cuando ésta ha fallecido. Y la sucesión a título particular se da cuando sólo deja alguno de sus bienes a una persona, ya sea a través de una venta o de una donación, --

(10) Margadant S. Guillermo Floris, El Derecho Privado Romano, Décima Edición, México 1981, Editorial Esfinge, Pág. 271.

y en ese orden de ideas, se puede suceder la posesión.

Con lo ya analizado nos damos cuenta como va -- evolucionando la usucapión a través del tiempo, como es que en un principio sólo se prohibía la usucapión de -- las cosas robadas, pero con posterioridad en la época - clásica (analizada hasta aquí) se requería una causa -- justa, la buena fe y la posesión durante el tiempo fija do.

Después de analizado lo anterior pasaremos al - estudio de la prescriptio longis temporis, ya que de al guna forma se tenían que regular los fondos provincia-- les, esta figura surgió antes de la época del Imperio.

#### 1.4 LA PRESCRIPTIO LONGI TEMPORIS

Aparece esta figura en virtud de que la usuca-- pion no podía ser aplicada a los fundos provinciales. - Al aparecer ésta, la laguna que existía en el derecho - romano fué llenada y es un medio de defensa que se da - al poseedor bajo ciertas condiciones, especialmente, el de que su posesión haya durado un tiempo lo suficiente-- mente largo, y es de allí de donde se deriva su nombre (longum tempus longa posesio), el cual le permite rechazar la acción in rem derivada contra él. La prescrip--

tio longi temporis sólo se menciona en los textos del fin del siglo II de nuestra era. Se ignora su origen y es probable que fuera desde luego, propuesta en los edictos de los gobernadores de las provincias y que la aplicación fuera extendida y regulada por las Constituciones Imperiales. (11)

Aplicaciones y utilidad.- Indudablemente fué creada para los fundos provinciales, ya que beneficiaba en primer lugar, al poseedor, ciudadano o peregrino que había adquirido un fundo provincial a non dominio. La medida tomada por Antonio de Caracalla -extendió la prescripción a las cosas muebles- los beneficiados resultaron ser los peregrinos ya que los ciudadanos romanos sí podían usucapir y los peregrinos no tenían el commercium. Con Dioclesiano se comprueba que la aplicación de la prescriptio se hace extensiva a los fundos itálicos.

Condiciones.- La prescriptio longi temporis --reune las mismas condiciones que la usucapión, ya que para invocarla se debe tener una justa causa y haber poseído de buena fe. La diferencia radica en que el término para la prescriptio longi temporis debe de ser de

(11) Petit Eugene, ob. cit., Pág. 272 y 273.



10 años entre presentes y 20 años entre ausentes, así - se trate de bienes muebles e inmuebles.

Efectos.- Aún cuando es como la usucapion un me dio de defensa, no surte los mismos efectos que la usu- capion, ya que por medio de la usucapion se adquiere la propiedad, mientras que la prescriptio longi temporis - es un sencillo modo de defensa dado al poseedor.

Si el poseedor después de haber prescrito pier- de la posesión no tendrá la reivindicatio para recupe- rarla. Pero posteriormente hubo modificaciones ya que se le otorgó al poseedor la acción in rem para recobrar la cosa que le fue quitada, y la acción pública si an- tes de la expiración del término para prescribir era -- desposeído de ella. (12)

## 1.5 LA USUCAPION EN EL DERECHO DE JUSTINIANO

Bajo Justiniano, la calidad de ciudadano corres- pondía a todos los individuos del Imperio y no había ya diferencia de la propiedad del terreno entre los fundos itálicos y los provinciales. Era inútil por consiguen- te mantener juntamente, con las propias reglas la usuca

(12) Petit Eugene, ob. cit., Pág. 274

pión y la *prescriptio longi temporis*, por tanto Justiniano, en el año 531, las fundió en una sola. Pero, al analizarlo nos damos cuenta que se conservan los principios de la antigua usucapión, a partir de esto, sólo veremos las nuevas reglas:

- 1.- La diferencia de las *res mancipi* y *nec mancipi* está suprimida, lo mismo que la distinción del dominio *quiritario* y del *in bonis*; la usucapión sólo hace ya adquirir la propiedad al poseedor de buena fe que la ha recibido en tradición por una causa justa. Justiniano indica una nueva aplicación de la usucapión y decide que ella puede en lo sucesivo adquirir en las mismas condiciones el usufructo y las servidumbres prediales.
- 2.- En cuando a las condiciones exigidas para usucapir, Justiniano resuelve que la supervivencia de la mala fe no impide usucapir al poseedor si él ha tenido al principio buena fe y sin que en lo sucesivo haya necesidad de distinguir entre los adquirentes a título oneroso y a título gratuito. Reforma el término requerido para usucapir,

ya que el antiguo término era de dos años respecto de los inmuebles reemplazándolo por el de la *prescriptio longi temporis* o sean diez años entre presentes y veinte - entre ausentes. Estableciendo un término de tres años para los muebles.

3.- Crea un modo de interrumpir la usucapión al propietario que no puede en justicia - perseguir al poseedor bien sea por ausencia de éste, o bien porque sea un pupilo infans sin tutor, y será suficiente por - tanto dirigir una reclamación al magistrado competente, respecto a este punto, el ejercicio de la acción reivindicatoria por parte del propietario, interrumpe la nueva usucapión.

4.- Tal parece que la nueva usucapión hace adquirir la cosa al poseedor, tal como es y con las cargas con que está grabada, dado que no hay innovación alguna respecto a - lo citado. Pero la *prescriptio longi temporis*, puede oponerse por el poseedor a - la acción de los acreedores hipotecarios con tal de reunir con respecto a ellos -- condiciones requeridas para prevalerse de

este modo de defensa.

- 5.- De la prescriptio de 30 años, nos dice que la usucapion sólo beneficiará a los poseedores que tengan justo titulo y buena fe.

Ahora bien, ya hemos hablado de usucapión, que es una forma de adquirir la propiedad, pero ahora tendríamos que analizar qué es la propiedad, tema del cual nos ocuparemos en el siguiente capítulo.

## CAPITULO II

### LA PROPIEDAD

#### 2.1 CONCEPTO

Aplicando la definición del derecho real a la -- propiedad, diremos que ésta se manifiesta en el poder ju rídico que una persona ejerce en forma directa e inmedia ta sobre una cosa para aprovecharla totalmente en senti- do jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una situación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

Según el artículo 544 del Código Civil Francés, - la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las co sas de la manera más absoluta. Esta definición tiene el mal de no señalar más que un solo carácter de la propie- dad, cuya exactitud misma, puede ponerse en duda, pues - se verá que ni el derecho de goce ni el de disposición - de los propietarios son, realmente, absolutos; al contra- río, implican numerosas restricciones. Pero la propiedad posee otro carácter esencial: es exclusiva, es decir, con exclusión de las demás. Debemos, pues, preferir la defi- nición siguiente: absoluta y exclusiva a la acción vo- luntad de una persona. A diferencia del Código Civil --

Francés el Alemán hace resaltar el carácter exclusivo de la propiedad. (13)

Por tanto diremos que la propiedad en sentido jurídico, designa a aquél derecho absoluto que puede ejercer una persona sobre una cosa. Es el señorío más general, que se tiene sobre la cosa, atribuyéndole las siguientes facultades: derecho de usar (ius utendi o usus), de disfrutar (ius fruendi o fructus), de enajenar, de reivindicar o sea disponer de la cosa (ius abutendi o abusus).

Como se mencionó en el párrafo que antecede se podrán enajenar los bienes siempre y cuando no se afecte a terceras personas.

El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes. (14)

(13) Planiol Marcelo y Ripert Jorge, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Tomo III, Editorial Cultural, S.A., La Habana 1942, Págs. 138 y 139.

(14) Artículo 830, Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A., México 1989, Pág. - 158.

## 2.2 EVOLUCION HISTORICA

En el derecho romano, desde el primitivo hasta Justiniano, se consideró a la propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa. Esta era la característica del dominio ex jure quiritium. Después vino el concepto de propiedad que se elaboró en el derecho pretoriano. (15)

Analizaremos brevemente como estaba organizada la propiedad en el estado feudal. Los señores feudales, por razón del dominio que tenían sobre ciertas tierras, no sólo gozaban del derecho de propiedad en el sentido civil, para usar, disfrutar y disponer de los bienes, sino que también tenían un imperio para mandar sobre vasallos que se establecieran en aquellos feudos.

De esta manera se estableció que la propiedad no otorgaba imperio, soberanía o poder; que no concede privilegios sino que simplemente era un derecho real de carácter privado, para usar y disponer de una cosa; y tiene también las características de absoluto, exclusivo y perpetuo, como lo definió el derecho romano.

(15) Lafaille Héctor, Derecho Civil, T. III, Tratado de los Derechos Reales, V.I., Buenos Aires, 1943, Págs. 357 y 358.

La declaración de los derechos del hombre y -- del ciudadano de 1789, dice que la propiedad es un derecho natural que trae consigo el hombre al nacer, derecho que sólo el estado puede reconocer, pero no -- crear porque es anterior al estado y al derecho objetivo; que toda sociedad tiene por objeto amparar y reconocer los derechos naturales del hombre, que son principalmente la libertad y la propiedad; que el derecho de propiedad es absoluto e inviolable.

También observamos que en el derecho romano, a partir de la revolución francesa priva un concepto individualista: proteger el derecho de propiedad en favor del individuo, para sus intereses personales. Esta tesis individualista tiene como base lo ya citado -- respecto a que la propiedad es un derecho natural, -- innato y subjetivo y que la ley y el estado pueden reconocer y amparar, pero no crear, desconocer o restringir.

En el Código de Napoleón, tomando en cuenta este fundamento filosófico, se declara que el derecho de propiedad es absoluto para usar y disponer de una cosa. En otro artículo se dice que es inviolable. Se recongcen así los tres elementos clásicos: jus utendi, jus\_



fruendi y jus abutendi y, principalmente, se hace hincapié en que la propiedad es un derecho absoluto. (16)

El Código Civil para el Distrito Federal y territorios de la Baja California de 1870, en su artículo 827 determinó que: "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes".

Esta definición de la propiedad pasó a nuestro Código Civil para el Distrito Federal y territorios de la Baja California de 1884 en su artículo 729.

El derecho moderno de propiedad tiene su antecedente doctrinal en las ideas de León Duguit, y su expresión legislativa, entre nosotros, en el artículo 27 Constitucional y en el Código Civil para el Distrito Federal de 1928.

Duguit decía: "El hombre es por naturaleza libre, independiente, aislado, titular de derechos individuales inalienables e imprescriptibles, de derechos llamados naturales, indisolublemente unidos a su calidad de hombre. Las sociedades se han formado por la aproximación voluntaria y consciente de los individuos, que se han reunido

con el fin de asegurar la protección de sus derechos individuales naturales. Sin duda, por efecto de esta asociación, se han impuesto restricciones a los derechos de cada uno, pero sólo en la medida en que esto es necesario para asegurar el libre ejercicio de los derechos de todos. La colectividad organizada, el Estado, no tiene otro fin que proteger y sancionar los derechos individuales de cada uno. La regla de derecho o el derecho objetivo, tiene por fundamento el derecho subjetivo del individuo. Impone al Estado la obligación de proteger y de garantizar los derechos del individuo; le prohíbe hacer leyes o realizar actos que atenten contra ellos. Impone a cada cual la obligación de respetar los derechos de -- los demás. El límite de la actividad de cada cual tiene por fundamento y por medida la protección de los derechos de todos". (17)

Considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad. El -- hombre jamás ha vivido fuera de la sociedad y, por tanto es inadmisibles imaginarlo como ocurre sólo en hipótesis\_ en el contrato social de Rousseau, en estado de naturaleza aislado, con sus derechos absolutos, innatos, y poste\_

(17) Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio, Editorial Cájica, S.A., 2da. Edición, 1982. Págs. 209 y 210.

riormente celebrando pacto social para unirse a los demás hombres y limitar, en la medida necesaria para la convivencia social, aquellos derechos absolutos.

Por tanto, el derecho de propiedad en la tesis de Duguit, es una función social y no un derecho subjetivo, absoluto, inviolable, anterior a la sociedad y al Estado y que la norma jurídica no puede tocar.

### 2.3 MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Ahora veremos como se adquiere la propiedad, -- que es considerada el derecho real más amplio, y los medios para tal efecto se clasifican desde diversos puntos de vista en:

- a) Adquisiciones a título universal y a título particular.- Las adquisiciones a título universal son aquellas por las cuales se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, o sea, como un conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo. Reiterando, también se adquieren en la misma proporción las deudas que gravan ese patrimonio.

Por el contrario las adquisiciones a título particular serán aquellas por las cuales se transfieren únicamente bienes determinados\_ o parte de un todo.

- b) Adquisiciones primitivas y derivadas.- Por adquisición primitiva se entiende aquella - en la cual la cosa no ha estado en el patri<sup>1</sup>monio de determinada persona, de suerte que el adquirente de la misma no la recibe de - un titular anterior, sino que ha permanecido sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma.

En cambio las formas derivadas del dominio\_ suponen una transmisión de un patrimonio a\_ otro. La cosa ha tenido dueño y ha estado\_ en el patrimonio de una persona, que la - - transmite a otro, por lo cual se llama ad-quisición derivada.

- c) Adquisiciones a título oneroso y a título - gratuito.- En la adquisición a título onero<sup>o</sup>so, el adquirente paga un cierto valor en - dinero, bienes o servicios, a cambio del - bien que recibe.

Por el contrario en las adquisiciones a título gratuito, el adquirente recibe un bien sin tener que cubrir una contraprestación.

## 2.4 DEFENSA DE LA PROPIEDAD

En cuanto a la defensa de la propiedad tenemos - que se utilizan las siguientes formas:

- a) La acción reivindicatoria;
- b) La acción plenaria de posesión, y
- c) La acción interdictal, hecha valer por medio de los interdictos.

En lo que se refiere a la acción plenaria de posesión es tema del cual nos ocuparemos en el siguiente - capítulo al igual que los interdictos, por tanto sólo hablaremos de la acción reivindicatoria.

Es la acción mediante la cual el propietario que no posee materialmente su cosa, hace efectivo su derecho de persecución contra el poseedor material, pero no propietario de la cosa. (18)

(18) Diccionario de Derecho Privado, Editorial Labor, - S.A., Barcelona Madrid. Reimpresión 1954. Tomo I., Pág. 105.

La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y accesorios, en los términos prescritos por el Código Civil vigente. (Artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

El estudio de la acción reivindicatoria es de vi tal importancia en lo que respecta al derecho de propie dad, pues ésta constituye el medio jurídico para que se nos restituya lo que nos pertenece y que se encuentra en poder de otra persona.

De acuerdo al artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles, son elementos de la acción citada los siguientes:

- 1° Tener la propiedad de una cosa;
- 2° Haber perdido la posesión de la misma; y
- 3° Estar la cosa en poder del demandado. (19)

(19) Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Editorial Porrúa, S.A. 1970, 3a. Edición, Pág. 106.

El tenedor de la cosa puede declinar la responsabilidad del juicio designando al poseedor que lo sea a título de dueño. (Artículo 5° del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Pueden ser demandados en reivindicación, aunque no posean la cosa, el poseedor que para evitar los efectos de la acción reivindicatoria dejó de poseer y el que está obligado a restituir la cosa o su estimación si la sentencia fuere condenatoria. El demandado que paga la estimación de la cosa puede ejercitar a su vez la reivindicación. (Artículo 7° del citado ordenamiento).

Los artículos anteriormente citados, son los que nos van a determinar los elementos de procedencia de la acción reivindicatoria, a quien vamos a demandar y a qué están obligados, así también que cosas no pueden reivindicarse.

El artículo 8° (del multicitado ordenamiento) de termina en principio: No pueden reivindicarse las cosas que están fuera del comercio; los géneros no determinados al entablarse la demanda; las cosas unidas a otras por vía de accesión, según lo dispuesto por el Código Civil, ...

ACCION REIVINDICATORIA, PROCEDENCIA DE LA.- La acción reivindicatoria compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella, así como que el demandado la entregue con sus productos y accesiones. Pero esta acción será improcedente cuando quien se dice propietario de la cosa, entregue la posesión de ella al demandado, por virtud de un contrato que estipula los términos de esa entrega, en especial su duración y finalidad; porque entonces, las relaciones entre actor y demandado, respecto al bien que el primero trata de recuperar, deberán regirse por el contrato que celebraron. De otra suerte, la acción reivindicatoria podría ser un medio de eludir el cumplimiento de un contrato, y este es inadmisibles.

Quinta Epoca, Tomo XXI, Pág. 2104. Alvarez G. Rosa  
Tesis relacionada con Jurisprudencia 12/85

ACCION REIVINDICATORIA, NULIDAD DEL TITULO DEL ACTOR.- El demandado en reivindicación está legitimado para oponer las excepciones y defensas -- que tiendan a demostrar la improcedencia de la acción de dominio, y, si para oponer tales defen



sas, necesita invocar la nulidad del título exhibido por el actor, está facultado para formular esa alegación, de esta suerte, no es verdad que la oposición del reo en juicio reivindicatorio - deba apoyarse precisamente en la circunstancia - de ser el mismo demandado dueño del inmueble que se reivindica, ni menos aún es cierto que se exija el requisito de que el propio demandado tenga título inscrito en el Registro Público. Elemento de la acción reivindicatoria es la calidad de propietario en el actor. Si el demandante no -- prueba su acción, porque no acredita la existencia de sus elementos constitutivos, debe ser absuelto el demandado, aunque este último no justifique sus excepciones o no oponga ninguna clase de defensas. Finalmente, debe decirse que el -- reo está legitimado para oponer excepciones, no sólo por la circunstancia de haber sido demandado, sino también porque, mediante la acción reivindicatoria, pretende el actor despojarlo de un inmueble que aquel estima ser de su propiedad y en cuya posesión se encuentra.

Quinta Epoca, Suplemento 1956. Pág. 30. A.D. 1918/50 - José León Castañeda. 5 Votos.

Tesis relacionada con Jurisprudencia 18/85

ACCION REIVINDICATORIA.- Cuando el actor tiene título de propiedad y el demandado no tiene ninguno, aquel título basta para tener por demostrado su derecho, aún cuando no esté registrado, a condición de que sea anterior a la posesión del demandado, la demanda de reivindicación implica, en principio, un litigio entre propietarios, -- quienes deberán demostrar su mejor derecho de -- propiedad, por lo que si los demandados trajeron al juicio constancia de un título de propiedad -- correspondiente a un tercero extraño al procedimiento, del cual no hacen derivar su posesión, -- es evidente que solamente la persona a cuyo favor se otorgó ese título puede invocarlo para -- fundar una acción o una excepción, y el juzgador no puede calificar la eficacia del mencionado título sino dentro de un procedimiento contradictorio en el que tuviera intervención dicho tercero.

Quinta Epoca. B. Ricardo y Coags. Pág. 1324.  
Tomo CXIX. 25 de febrero de 1954. 4 Votos  
Jurisprudencia Número 9/85. Cuarta Parte. (véase)

ACCION REIVINDICATORIA, TITULO DE LA POSESION DEL DEMANDADO EN LA.- La Jurisprudencia, al referirse a que no procede la acción reivindicatoria cuando la posesión del demandado es anterior al título de dominio, no excluye el caso de que el título proceda o se derive de una posesión, como sucede si se obtiene a través de un juicio de prescripción positiva, ya que el dominio se adquiere al consumarse la prescripción. Aunque el demandado no exhiba título -- que justifique su posesión frente al reivindicante, esto no es necesario, pues su posesión justificada o no justificada, puede oponerla al actor si es anterior al título de éste último.

Sexta Epoca, Vol. LXXII, Pág. 12.

Amparo Directo 8186/61. Rómulo Hernández Martínez.

13 de junio de 1963. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

## CAPITULO III

### LA POSESION

#### 3.1 CONCEPTO

Los romanos, según interpretación de Savigny, -- consideraban a la posesión como una relación o estado de hecho que permitía ejercer un poder físico exclusivo, para ejecutar actos materiales sobre una cosa, an mus domini o rem sibi habendi. (20)

En derecho romano se hizo una distinción importante entre la posesión de las cosas y la cuasiposesión de los derechos. Los romanos sólo admitían como verdadera posesión la de las cosas. En cuanto a los derechos, decían que el goce de los mismos, para ostentarse como titular, con fundamento o sin él, demostraba una situación semejante al goce de las cosas, pero de naturaleza distinta, y por eso denominaron a ese fenómeno cuasiposesión.

Esta distinción romana tuvo su influencia en el

derecho antiguo, sobre todo en la doctrina francesa anterior al Código de Napoleón, y así encontraremos en Pothier todavía la distinción de la posesión de cosas y la posesión de derechos. (21)

Planiol, Ripert y Picard dan un nuevo concepto para identificar la posesión de las cosas con la de los derechos, y para demostrar que en rigor, por una confusión del lenguaje o por una falta de penetración del análisis, los romanos hicieron esta distinción que posteriormente el derecho aceptó. (22)

Planiol y Ripert señalaban que no había posesión de cosas, ya que la posesión de las cosas es la posesión del derecho de propiedad.

Lo que se ha llamado posesión de cosas, es una posesión especial del derecho real por excelencia, la propiedad; pero propiamente debe hablarse de posesión de derechos reales o personales; y en los reales, se puede hacer la distinción de poseer el derecho de pro-

(21) Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, - T. III, Bienes, Derechos Reales y Posesión, 5a. - Edición, México 1981, Editorial Porrúa, Pág. 582

(22) idem, Pág. 582

propiedad para distinguir este caso de la posesión de - - otros derechos. Se fundan en la siguiente explicación: cuando los romanos hablan de que una persona posee una cosa, quiere decir que se conduce como propietario, ejecutando actos materiales de aprovechamiento semejantes a los actos que ejecuta el propietario en el uso y goce o en la disposición. Los romanos no afirman que el que tenga la posesión de una cosa sea propietario; simplemente dicen que se conduce como propietario y ejecuta esos actos, y esto, según Planiol y Ripert, no quiere decir otra cosa sino que posee el derecho de propiedad, pero no que tenga ese derecho de propiedad. (23)

De acuerdo a lo anterior nos damos cuenta de --- que la posesión como contenido de un derecho constituye uno de los aspectos más importantes del dominio; condiciona efectivamente el ejercicio del derecho de propiedad. Cuando una persona es propietaria de una cosa pero no tiene la posesión de ella esto equivale prácticamente a no ser propietaria, porque si a la propiedad no va unida la posesión aquélla aparece vacía de sus ventajas. Es la situación que los romanos denominaban nuda propiedades o propiedad desnuda.

(23) Rojina Villegas, ob. cit., Pág. 582

En cuanto a la posesión como elemento de un de recho tenemos lo siguiente: la posesión era en Roma, - y lo es también en nuestro derecho civil, un factor in dispensable para la existencia de un derecho real. -- Está presente en la adquisición de las cosas por tradi ción, por usucapion, supuestos en los cuales la pose- sión es una condición para la adquisición de un dere- cho.

Considerando la posesión en sí misma, desliga- da del dominio aparece protegida por el derecho de tal manera que nadie puede turbarla.

Las dificultades del tema de la posesión co- - mienzan con la etimología misma de la palabra. Según la opinión de algunos jurisconsultos, la posesión deri varía de a pedibus y significaría estar sobre una cosa, denotando así la idea de poder material ejercitado sobre una cosa (corpus), independientemente del otro ele mento de la posesión, o sea el animus, (de los cuales hablaremos más adelante). Pero la teoría que ha logra do mayor aceptación de parte de los jurisconsultos hace derivar la posesión de la voz latina possessio, de possidere, que se compone de sedere (sentarse) y de -- posse, significa entonces posesión, poder asentarse, - asentamiento, señorío.

De acuerdo con la etimología más generalmente - aceptada se tiene que posesión expresa la idea de seño ro de hecho sobre una cosa.

Al respecto tenemos la siguiente definición de posesión: es una relación de hecho con la cosa que -- permite disponer de ella plenamente, con la intención\_ efectiva de disponer de ella como dueño, así pues el - significado de la palabra es el de un seño ro verdadero, de una dominación real y efectiva sobre la cosa.  
(24)

### 3.2 ELEMENTOS DE LA POSESION

Tradicionalmente se han reconocido dos elemen-- tos en la posesión: uno material, llamado corpus y -- otro psicológico, denominado ánimus.

El corpus.- Comprende el conjunto de actos ma-- teriales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla - en forma exclusiva.

Este primer elemento engendra por sí solo un -

(24) Bonfante Pietro, Derecho Romano, Edit. Astrea, - Italia, 1825, Págs. 95 y 96



estado denominado detentación o tenencia, lo cual no implica la posesión, ya que puede existir la tenencia y - si no concurre el elemento psicológico, llamado animus, no hay posesión.

Según la doctrina clásica, cuando se presenta - sólo el fenómeno de la detentación, existe un estado semejante al de la posesión; pero desde el punto de vista jurídico es radicalmente distinto. (25)

Aunque el corpus es la base material de la posesión, no siempre se requiere que se tenga directamente. Ya que puede ejercerse en forma indirecta, por conducto de otro, y desde el punto de vista jurídico, para calificar la posesión, aquel que delega el corpus en un tercero tiene este elemento y si concurre el animus es un poseedor en derecho.

El animus, consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse -- como propietario, a título de dominio.

(25) Ennecerus Ludwig, Kipp Theodor, Wolff Martin, Tratado de Derecho Civil, T. III, V.I., Casa Edito--rial Bosch, Barcelona, 1950, 2da. Edición, Págs.- 18 y 19.

En lo citado con anterioridad, hay una controversia para fijar si el animus debe ser siempre domini o basta con que se tenga la intención de actuar en nombre propio y en provecho exclusivo, para que exista el fenómeno de la posesión, aún cuando no se tenga la intención de conducirse como propietario.

Planiol y Ripert, al estudiar el animus en la posesión, consideran que basta que se tenga en concepto de dueño, o en provecho propio, para que se pueda denominar a ese estado como verdadera posesión; que sólo cuando se ejerce el corpus en nombre y por cuenta de otro no habrá animus, y el caso debe designarse como de simple detentación. (26)

Hemos hablado tanto de la posesión y de los elementos que la constituyen, el corpus y el animus, pero conviene analizar las diferentes teorías de la posesión y saber cuál es la postura de cada uno de los exponentes de las mismas.

(26) Planiol y Ripert, ob. cit. Pág. 149.

### 3.3 TEORIAS DE LA POSESION

#### 3.3.1 TEORIA SUBJETIVA DE LA POSESION.

Como principal exponente de esta teoría tenemos a Savigny, explica lo que él considera la doctrina tradicional, y da a ésta un carácter netamente subjetivo. De ahí la denominación de teoría subjetiva de la posesión.

Savigny determina en esta teoría que la posesión es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre la cosa con el animus domini.

De lo anterior se desprenden los siguientes elementos:

- 1o. La posesión es una relación o estado de hecho. Esta se manifiesta a través del corpus o sea del conjunto de actos materiales que demuestran la existencia de un poder físico del hombre sobre la cosa.

- 2o. Por virtud de ese estado de hecho una persona tiene el poder o la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos de disposición sobre la cosa.

El texto que utiliza Savigny como base de su tesis en el derecho romano se refiere al contrato de compraventa de bienes muebles. Según el derecho romano -- basta la entrega en el domicilio para que se tenga la posesión, aún cuando el comprador esté ausente e ignore la entrega.

- 3o. El animus domini o rem sibi habendi, este elemento es el que le ha dado el carácter de subjetiva, esto en virtud de que puede existir la posesión teniendo el corpus por conducto de otro o por la simple posibilidad de ejercerlo, sin que haya actos materiales que impliquen la existencia del mismo, de tal forma el elemento material no es, desde el punto de vista jurídico, tan esencial como el psicológico.

### 3.3.2 TEORIA OBJETIVA DE LA POSESION

Como exponente de esta teoría tenemos a Ihering el cual reconoce en la posesión dos elementos: el corpus y el animus, pero los entiende de distinta forma --

que Savigny. Por lo que respecta al corpus, considera que es, simplemente la manera de exteriorizar el animus mediante un conjunto de hechos que demuestran una explotación económica de la cosa.

Ihering dice que puede existir la proximidad material o el contacto entre el hombre y la cosa sin que haya posesión. Para que la relación física adquiriera significación jurídica, en primer lugar es necesario que exista el interés. Por consiguiente, el detentador debe tener un interés y no simplemente esa relación física con la cosa. Ese interés motiva la voluntad con el fin de llevar a cabo la explotación económica de la cosa.

### 3.3.3 TEORIA ECLECTICA DE LA POSESION

Como exponente de esta teoría tenemos a Saleilles, profesor francés, estructura propiamente una teoría de la posesión, colocándose en una posición intermedia entre Savigny y Ihering. Para comenzar acepta los elementos de la posesión dándoles un significado distinto al de ambos.

Para Saleilles la posesión es un fenómeno económico de apropiación de una riqueza. Para Savigny, la apropiación debe ser jurídica. No basta la económica, porque aún no existe el animus domini que es un grado más de la apropiación económica, para convertirla en jurídica. También Saleilles en este caso se aparta de Ihering porque considera que no es el simple hecho de explotación. De acuerdo con Saleilles, el simple explotador de un cierto bien no es aún un poseedor, porque puede no haberse apropiado desde el punto de vista económico aquel bien. Considera que hay una explotación dependiente como la que tiene el arrendatario, el comodatario, que están subordinadas en el uso y goce de la cosa a un contrato.

En cuanto a los requisitos que deben existir para que la apropiación económica constituya el corpus en la posesión encontramos los siguientes: a) Debe ser permanente; b) Debe ser actual; c) Debe ser indiscutible, es decir, el poseedor debe presentarse ante los demás como el único dominador de la cosa y; d) Debe ser pública.

Respecto al animus, consiste en el propósito de realizar una apropiación económica de la cosa, como si fuera dueño material de la misma.

### 3.4 LA POSESION EN LOS CODIGOS MEXICANOS

En el Código Civil para el Distrito Federal y territorios de la Baja California de 1870 y el de 1884 de finen la posesión como la tenencia de una cosa, o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre. (27)

Sin citarlos textualmente, en el párrafo que antecede, nos encontramos con los elementos clásicos que son el corpus y el animus.

El corpus queda constituido por la tenencia de una cosa o por el goce de un derecho. El animus consiste en llevar a cabo esa tenencia o goce por nosotros mismos, o por otro en nuestro nombre. Se nota que ya no se dice en nuestros Códigos que la tenencia o el goce de los derechos sea en concepto de dueño.

En la misma exposición de motivos del Código Civil para el Distrito Federal y territorios de la Baja California de 1870 se toma en cuenta el concepto que propuso García Goyena en su proyecto de Código Civil para España: la posesión es la tenencia de una cosa, o el goce de un derecho por nosotros mismos en concepto de dueño.

(27) Rojas Villegas, ob. cit., Pág. 611

No obstante que se tuvo a la vista la definición citada en el párrafo que antecede, se suprime la última frase, en concepto de dueño, seguramente porque se consideró que no toda forma de posesión implica el animus domini, que de acuerdo con los textos romanos, según hemos explicado, no es el animus domini, sino el animus rem sibi habendi, es decir, tener la cosa para sí, tenerla en nombre propio, o como establece nuestro Código Civil vigente en su artículo 795: por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre.

En el Código Civil para el Distrito Federal vigente, propiamente no se define a la posesión, sino al poseedor, dándonos al mismo tiempo una idea para desprender de ella el concepto de posesión. Determina el 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.

### 3.5 OBJETO DE LA POSESION

Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación. (Artículo 794 del ordenamiento citado).



Respecto a lo citado nos encontramos en la actualidad que diversos autores enuncian un número de cosas que no son susceptibles de apropiación, y son las siguientes.

Los bienes del dominio público; toda vez que éstos no son susceptibles de propiedad privada; refiriéndonos a los derechos personales, los arrendatarios, colonos y depositarios poseen por cuenta ajena, por tanto no son considerados como poseedores sino como detentadores, únicamente los créditos al portador son susceptibles de posesión porque el derecho está incorporado al título; - la herencia o el establecimiento mercantil (universalidad de derechos), en tal concepto no son susceptibles de posesión.

### 3.6 ADQUISICION DE LA POSESION

Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique (Artículo 795 del Código Civil para el Distrito Federal).

De acuerdo con la opinión de Pella y Forgas (civilista español del siglo pasado), la posesión se adquiere de tres maneras: por aprehensión real o material, -- por aprehensión ficticia y por disposición de la ley. -- (28)

### 3.7 DIFERENTES ESPECIES DE POSESION

Desde tiempos antiguos nos encontramos con que la posesión no podía ser de una sola forma y enunciaremos enseguida las especies de posesión existentes.

#### En cuanto a la intención tenemos:

Posesión de buena fe.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho (Artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, primer párrafo).

Posesión de mala fe.- Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; -

(28) De Pina Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Primera Edición, México 1962, Editorial Porrúa. Pág. 48

lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho (Artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, segundo párrafo).

A lo anterior tenemos que por título debe entenderse la causa generadora de la posesión.

Posesión Delictuosa.- El poseedor que haya adquirido la posesión por algún hecho delictuoso, está obligado a restituir todos los frutos que haya producido la cosa y los que haya dejado de producir por omisión culpable. Tiene también la obligación impuesta por la fracción II del artículo 812 (Artículo 814 del Código Civil para el Distrito Federal).

Por la procedencia tenemos:

Posesión originaria.-Es la que tiene el propietario de la cosa cuando en virtud de un acto jurídico la entrega a otro, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en concepto de usufructuario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo. En caso de despojo, el que tiene la posesión originaria goza del derecho de pedir que sea restituido el que tenía la posesión derivada y si éste no puede o no quiere recobrarla, el poseedor originario puede pedir --

que se le dé posesión a él mismo. (29)

Posesión derivada.-Es aquella que se recibe en concepto de usufructuario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo.

Por la forma de adquisición y disfrute:

Posesión pacífica.- Es la adquirida sin violencia. (Artículo 823 del Código Civil para el Distrito Federal).

Posesión continua.- Es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el capítulo V, título VII, de este libro. (Artículo 824 del Código Civil para el Distrito Federal).

Para los efectos del artículo anterior en cuanto a que la posesión puede ser interrumpida, las causas -- son señaladas en el artículo 1168 del ordenamiento jurídico en cita, mismas que serán analizadas más adelante.

Posesión pública.- Es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la -

que está inscrita en el Registro de la Propiedad. (Artículo 825 del Código Civil para el Distrito Federal).

El que posee en concepto de dueño por más de un año, pacífica, continua y públicamente, aunque su posesión sea de mala fe, con tal que no sea delictuosa, tiene derecho:

- I.- A las dos terceras partes de los frutos industriales que haga producir a la cosa poseída, perteneciendo la otra tercera parte al propietario, si reivindica la cosa antes de que prescriba;
- II.- A que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles, si es dable separarlas sin detrimento de la cosa mejorada.

No tiene derecho a los frutos naturales y civiles que produzca la cosa que posee, y responde de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa. (Artículo 813 del Código citado).

De acuerdo a lo anterior, advertimos cómo son y cuáles son los requisitos de la posesión en la actualidad y como se manejaban antiguamente; para comenzar -

observamos que los elementos de la posesión son el corpus y el animus. También tenemos que por la manera como había sido adquirida la posesión podía ser: justa, se daba sin provocar lesión alguna a su antiguo poseedor, - esto es, por medio legal y sin vicio alguno de origen; - y posesión injusta, era la que se había adquirido con lesión para el poseedor anterior y se calificaba de diversas formas: posesión viciosa, clandestina y precaria, a continuación daremos una breve explicación de cada una de ellas:

Poseía vi (viciosa), el que utilizaba la fuerza física para expulsar a su antecesor.

Poseía clam (clandestina) el que había obtenido la posesión ocultamente con ignorancia de quien podía contradecirlo.

Poseía precario (precaria) el que teniendo en su poder una cosa que se le había concedido en uso, se negaba a devolverla, no obstante habersele hecho las reclamaciones pertinentes.

También existía la posesión de buena fe que era en la cual el poseedor creía tener derecho sobre la cosa, y de mala fe cuando el poseedor sabía que la cosa no te-

nía respaldo en derecho alguno.

### 3.8 PERDIDA DE LA POSESION

Por lo que se refiere a la pérdida de la posesión, la falta de los elementos, el corpus o el animus, o de ambos hacía perder la posesión a quien la detentaba (anteriormente).

Actualmente tenemos que la posesión se pierde por las siguientes causas:

- I.- Por abandono;
- II.- Por cesión a título oneroso o gratuito;
- III.- Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio;
- IV.- Por resolución judicial;
- V.- Por despojo, si la posesión del despojado dura más de un año;
- VI.- Por reivindicación del propietario;

VII.- Por expropiación por causa de utilidad pública. (Artículo 828 del Código Civil en consulta).

Al respecto determina el mismo ordenamiento que se pierde la posesión de los derechos cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos. (Artículo 829).



### 3.9 DEFENSA DE LA POSESION

La defensa de la posesión tiene por fundamento - el interés conjunto del poseedor y de la colectividad. - (30)

El instrumento característico que sirve a la defensa de la posesión es el interdicto.

Para que el poseedor tenga derecho al interdicto de recuperar la posesión, se necesita que no haya pasado un año desde que se verificó el despojo (Artículo 804 -- del Código Civil para el Distrito Federal).

Rafael de Pina habla del interdicto, haciendo referencia al citado artículo 804 del ordenamiento aludido en el párrafo anterior.

Respecto a la defensa de la posesión la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido lo siguiente:

POSESION, ACCIONES TENDIENTES A PROTEGERLA.- La finalidad del interdicto responde principalmente

al propósito de proteger al que está de hecho en la posesión, de ataques a su posesión emanados - de actos de otro particular, mediante la inter-  
vención de la autoridad judicial desarrollando - la función jurisdiccional que le es inherente, - para evitar la justicia privada que en nuestro - régimen Constitucional esta expresamente próscri-  
ta por el Artículo 17 Constitucional, en rela- - ción con los que justificadamente pueden invocar ser titulares del derecho que pretenden imponer - de grado o por fuerza. El que ejercita una ac-  
ción reivindicatoria o gestiona la intervención - del Ministerio Público para obtener la protec- - ción de un derecho a la posesión que considera - violada no realiza los actos perturbatorios de - la posesión que son materia del interdicto y si  
la autoridad judicial o el Ministerio Público -- pronuncian una resolución que arbitrariamente -- desconozca el derecho de posesión, el remedio no  
está en el interdicto, sino en el juicio de ampa - ro, puesto que tal resolución implicaría viola-  
ción a las garantías tuteladas en los artículos 14 y 16 de la Constitución. En otros términos, la protección de los derechos posesorios contra -  
actos de particulares está prevista en las leyes comunes y la protección de esos mismos derechos

contra actos de autoridad se garantiza con el am  
paro.

Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vol. LXVII, Pág. 111. A.D. --  
1889/61. Juan Arellano, 5 Votos.

INTERDICTO DE RECUPERAR LA POSESION, PRUEBA DEL -  
DESPOJO EN CASO DE.- Aunque es verdad que en los  
interdictos no se ventilan cuestiones de propie--  
dad, también lo es que un título de dominio hace  
presumir que el titular tiene la posesión mate- -  
rial de la cosa. Y esta presunción no se desvir-  
tua por el hecho de que el demandado presente un -  
título de fecha posterior al del actor, si no se -  
manifestó ni acreditó cómo y cuándo entró en la po  
sesión del terreno; luego si al contestar la deman-  
da admite o admitió que a la sazón poseía el pre--  
dio y no opuso como excepción que el interdicto --  
fuera extemporáneo, el despojo quedó demostrado --  
porque quien antes tenía la posesión y después ya  
no posee, se presume que fue despojado si no se de  
mostró que abandonó la cosa o que hubo mandamiento  
de autoridad competente que fundadamente ordenará\_  
la desposesión.

Sexta Epoca, Cuarta parte, Vol. XXI, Pág. 116, A.D. - -  
6095/57, Juventino López Unanimidad de 4 votos  
Tesis relacionada con Jurisprudencia 163/85

INTERDICTO DE RECUPERAR LA POSESION, VALOR PROBATORIO DE LOS TITULOS DE PROPIEDAD, PRESENTADOS EN EL.- Uno de los fines de los interdictos para mantener o recuperar la posesión es evitar la -- justicia privada y en ellos sólo se juzga sobre la posesión interina; de suerte que cualquiera -- que sea el sentido de la sentencia se entenderá siempre sin perjuicio de las acciones de dominio o de aquellas encaminadas a lograr la posesión -- definitiva; por ende, los títulos presentados pa -- ra probar la propiedad no deben ser tomados en -- cuenta, sino como presunciones de la posesión -- que protegen los interdictos.

Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vo. XXIV, Pág. 150, A.D. - -  
4613/58, Antonio Hernández. 5 Votos.  
Tesis relacionada con Jurisprudencia 163/85

INTERDICTO DE RECUPERACION DE LA POSESION.- Debe declararse improcedente si se plantea contra el propietario respecto de un bien del que ya se resolvió en definitiva que no se tiene derecho a adquirirlo por prescripción.

Si se plantea un interdicto para recuperar la posesión de un inmueble contra el propietario, ya habiéndose, previamente resuelto en definitiva la acción de prescripción positiva que se planteó también respecto del mismo inmueble declarándose improcedente, igual declaración debe hacerse respecto del interdicto de recuperación de la posesión, pues al ya haberse determinado que su anterior posesión no les dió ningún derecho sobre la propiedad del bien inmueble, debe considerarse que tampoco lo tienen para recuperar la posesión pues esta debe disfrutarla el propietario.

Informe 1987. Pág. 275. Vol. Tomo 11.

Amparo Directo 9133/84. Carlos Macchia Entz y otros.

7 de septiembre de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Azuela Guitrón.

Otro medio de defensa de la posesión es la acción plenaria de posesión o acción publiciana, ésta no es exclusiva del propietario, sino que también se otorga al poseedor. Dicho de otra forma, todo propietario es al mismo tiempo poseedor, aunque no todo poseedor sea propietario. (31)

Los elementos necesarios para la procedencia de la acción plenaria de posesión sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación son los siguientes:

La acción plenaria de posesión, o publiciana, -- compete al adquirente de buena fe que no está en posesión de la cosa que tiene derecho a poseer con justo título aunque no lo acredite como propietario; se da contra quién posee con menor derecho y tiene la finalidad de obtener la restitución de la cosa con sus frutos y -- accesiones. Consecuentemente el actor deberá probar los siguientes elementos: 1.- Que tiene justo título para poseer; 2.- Que es de buena fe; 3.- Que el demandado posee el bien a que se refiere el título; 4.- Que es me jo r el derecho del actor para poseer que el que alega el demandado. Para este efecto, el juzgador debe examinar cuál de los títulos invocados por las partes es mejor --

para acreditar el derecho a la posesión civil. (Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. -- 1917-1965. Cuarta Parte. Tercera Sala, Pág. 31).

Referente a la acción plenaria de posesión la Suprema Corte de Justicia ha sustentado el siguiente criterio:

POSESION, JUSTO TITULO EN LA ACCION PLENARIA DE. En la acción plenaria de posesión no es necesario que el actor justifique el derecho de propiedad de sus causantes, sino únicamente que haya adquirido con justo titulo y lo acompañe a su demanda.

Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vol. XXXIII, Pág. 162, A.D. - 67/59, José Amaro Urroz y Coagraviada. 5 Votos, Tesis - relacionada con Jurisprudencia 164/85.

También nos encontramos con la garantía Constitucional de la posesión estableciendo lo siguiente:

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

las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho (Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, segundo párrafo).

Nadie puede ser molestado en su persona, familia domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento. (Artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, primer párrafo).

Respecto a la protección Constitucional la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido el siguiente criterio:

CAUSAHABIENTES.- La protección Constitucional - concedida a sus causantes, cuando el juicio de garantías versa sobre los derechos civiles, entre los que se encuentran comprendidos los de propiedad y posesión, aprovecha a dichos causahabientes.



Quinta Epoca. Tomo XXIX, Pág. 582. Flores Natalia.  
Tesis relacionada con Jurisprudencia 84/85.

Quinta Epoca. Tomo XXIX, Pág. 582. Flores Natalia.

Tesis relacionada con Jurisprudencia 84/85.

## CAPITULO IV

### LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA O ADQUISITIVA

#### 4.1 CONCEPTO

Antes de pasar al análisis de la prescripción positiva o adquisitiva, diremos que ya tenemos como base - que antiguamente no se le conocía como prescripción positiva sino como usucapión; y aunado a esto tenemos ya el conocimiento de qué es la propiedad y qué es la posesión términos utilizados constantemente en este capítulo, y - que no van desligados uno de otro, ya que en una unión - nos conduce todo a la adquisición de la propiedad.

La prescripción adquisitiva o usucapión es un modo de adquirir la propiedad de una cosa mediante la posesión prolongada durante un periodo de tiempo determinado. (32)

En la exposición de motivos del Código Civil para el Distrito Federal "de la prescripción" se dice que es - de todas las Instituciones del derecho Civil la más nece

(32) Planiol y Ripert, ob. cit. Pág. 589

saría al orden social.

El concepto legal de prescripción lo proporciona el artículo 1135 del Código Civil en vigor y determina: Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la Ley.

Planiol afirma que la prescripción extintiva o liberatoria, es un modo de extinción de las obligaciones por el decurso de cierto tiempo. (33)

El Código Civil Argentino en su Artículo 3947 --- nos dice que: los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción. La prescripción es un medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo.

El Artículo 3949 del Ordenamiento de Leyes invocado en el párrafo que antecede establece: La prescripción liberatoria es una excepción para repeler una acción por el solo hecho que el que la entabla ha dejado -

(33) Planiol y Ripert, ob. Cit. Págs. 143 y 144.

durante un lapso de tiempo de intentarla, o de ejercer -  
el derecho al cual ella se refiere".

El artículo 4017, del multicitado Ordenamiento -  
Jurídico nos dice: "Por solo el silencio o inacción del  
acreedor, por el tiempo designado por la Ley, queda el -  
deudor libre de toda obligación. Para esta prescripción  
no es preciso justo título ni buena fe."

De acuerdo a lo citado con anterioridad nos da--  
mos cuenta de la diferencia con la legislación mexicana\_  
para comenzar no exige justo título ni buena fe, aclarando  
de específicamente para que tipo de prescripción.

Además de acuerdo al citado artículo 1135 del Có  
digo Civil para el Distrito Federal nos damos cuenta de  
lo siguiente:

Acaso regula dos instituciones diversas: una de  
ellas es la de adquirir bienes y la otra la de liberarse  
de obligaciones, al respecto veremos el siguiente artículo  
lo:

La adquisición de bienes en virtud de la pose- -  
sión, se llama prescripción positiva; la liberación de -  
obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama

prescripción negativa (Artículo 1136 del Código Civil -- para el Distrito Federal).

En cuanto a quienes pueden adquirir por prescripción tenemos las siguientes personas:

Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes. (Artículo 1138 - del Código Civil citado).

Respecto a la prescripción negativa el Código Civil nos dice que ésta aprovecha a todos aún a los que -- por sí mismos no pueden obligarse. (Artículo 1140 del - Ordenamiento citado).

Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada, pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo (Artículo 1141 de la multi-citada ley).

De acuerdo a lo anterior nos damos cuenta que se puede renunciar la prescripción obtenida, pero no a renunciar a otra en lo futuro.

La renuncia de la prescripción es expresa o tácita, siendo ésta última la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido (Artículo 1142 del Código Civil)

Los acreedores y todos los que tuvieren legítimo interés en que la prescripción subsista, pueden hacerla valer aunque el deudor o el propietario hayan renunciado los derechos en esa virtud adquiridos. (Artículo 1143 de la Ley invocada).

De la idea de renuncia se desprende que puede ser tanto de derechos reales como personales, pero en el caso que nos ocupa se refiere a los derechos reales.

En cuanto a la naturaleza jurídica de la renuncia, podemos concluir que es un acto unilateral ya que no requiere de aceptación de ninguna otra parte. Se necesita además plena capacidad de goce y de ejercicio, para llevar a cabo la renuncia.

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

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

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.

#### 4.2 REGULACION DE LA PRESCRIPCION POSITIVA O ADQUISITIVA EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Teniendo un panorama general de que es la prescripción en nuestro Código Civil para el Distrito Federal y como la ubica reuniendo la prescripción positiva -



y la negativa en un sólo artículo pasaremos a analizar la prescripción positiva en sí.

La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I.- En concepto de propietario;
- II.- Pacífica;
- III.- Continua;
- IV.- Pública. (Artículo 1151 del Código Civil).

Respecto a la fracción I del citado artículo -- la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sustentado el siguiente criterio:

PRESCRIPCION POSITIVA. POSESION SIN TITULO DE DOMINIO.- Si el actor, al promover el juicio prescriptivo, no alude a la causa de su posesión, ni en el curso del juicio prueba haber entrado a poseer en virtud de un título de dominio, no puede acreditar que se haya consumado a su favor la prescripción positiva, puesto que -- conforme a la fracción I del artículo 1151 del

Código Civil del Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, y conforme al Artículo 826 del propio ordenamiento, "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción". - Además, cuando no se revela la causa generadora de la posesión, ésta debe presumirse usurpada, y la prescripción comienza a correr hasta que haya prescrito la acción penal o hasta que se haya extinguido la pena correspondiente.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. VII, Pág. 239. A.D. 2090/56. Froylan Jaimes Cam-puzano y Coags. 5 Votos.

Tesis relacionada con Jurisprudencia 220/85

PRESCRIPCION POSITIVA. POSESION CON ANIMO DE DUÑO.- Una mera denuncia municipal y la tramitación de un expediente administrativo, así como la realización de determinadas construcciones, no constituye un título suficiente para que pueda considerarse que se posee el predio relativo con ánimo de dueño, maxime si aparece que la poseedora tenía la posesión del inmueble por ser esposa de quien a su vez vendió en

en escritura privada a quien se presentó a reivindicar, por tanto, esa posesión no puede servir de base para adquirir la propiedad por prescripción positiva.

Pág. 127., Vol. I., Amparo Directo 547/56. Eusebia Jiménez. 1º de julio de 1957. Unanimidad de 4 Votos.  
Ponente: Mariano Azuela.

Los bienes inmuebles se prescriben:

- I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;
- II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;
- IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la ma-

yor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél. (Artículo 1152 del Código Civil para el Distrito Federal).

En cuanto a la posesión de buena fe, tenemos el siguiente criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

PRESCRIPCION POSITIVA. POSESION DE BUENA FE.- No puede admitirse que el comprador que confiesa haber comprado a una persona un bien que es de otra, posea de buena fe, ya que conoce el vicio fundamental de que adolece su título.

Sexta Epoca, Vol. 1., Pág. 134

Amparo Directo 6179/56. Teodomiro González y Coag. 12 de julio de 1957. 5 Votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

De acuerdo a lo anterior, podemos concluir lo siguiente: La posesión sin embargo es el elemento esencial en la prescripción positiva y solo en virtud de ello, - ésta tiene lugar.

Se dice también que la prescripción debe considerarse como un medio por el cual se extinguen los derechos ajenos no ejercidos durante cierto tiempo. Así por ejemplo, si yo adquiero la propiedad de una casa por haberla poseído durante el tiempo que la Ley fije, la adquiero - en virtud de que el derecho del propietario de ella se - ha extinguido por no haberlo ejercido durante cierto --- tiempo.

Así pues, por la prescripción nosotros adquirimos la propiedad del bien, es decir, de aquellas que sean - susceptibles de apropiación.

Por lo que se refiere a la publicidad de la posesión, que constituye la última de las condiciones que -- debe reunir la posesión para producir la prescripción, - creemos que únicamente será considerada como pública --- aquella posesión que se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Cuando la posesión se adquiere por medio de -- violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pa-- cíficamente, el plazo para la prescripción será de -- diez años para los inmuebles y de cinco para los mue-- bles, contados desde que cese la violencia. (Artícu-- lo 1154 del ordenamiento invocado).

Respecto a la violencia el Código Civil esta-- blece lo siguiente: hay violencia cuando se emplea - fuerza física o amenazas que importen peligro de per-- der 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 gra-- do. (Artículo 1819 del Código en cita).

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

Para mayor fundamentación de lo anterior la --

Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció lo siguiente:

Es cierto que el primer párrafo del artículo 798 del Código Civil establece que la posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales, pero aquí la ley se refiere al poseedor original, y para que el juzgador pueda determinar la calidad de la posesión del actor en un juicio de prescripción positiva, es indispensable que este dé a conocer el hecho o acto generador de la posesión, incluso para que pueda computarse el término de la prescripción, bien sea de buena o mala fe, o por causa de delito.

Sexta Epoca, Vol. II., Pág. 125

Amparo Directo 2261/57. Carlos Espiritu Hava.

28 de agosto de 1957. 5 Votos. Ponente José Castro Estrada.

El artículo 798 al que hace referencia la Suprema Corte de Justicia, del Código Civil para el Distrito Federal, está vigente y sin reforma alguna.

El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes - en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado. (Artículo 1156 del multicitado ordenamiento).

Como fundamento a lo anterior, la Suprema Corte de Justicia de la Nación establece el siguiente criterio:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, ALCANCE DE LA ACCIÓN SOBRE.- La acción de prescripción positiva sólo prospera en relación con el bien que se ha venido poseyendo y hasta donde la posesión haya sido realizada desde el punto de vista material de ese bien. Y en la sentencia que al efecto se pronuncie no se puede declarar propietario al interesado más que sobre lo que en realidad haya poseído, o sea, tomando en cuenta los límites materiales de extensión de su derecho posesorio y, por tanto, los efectos de la cosa juzgada propios de la sentencia que al respecto se dicte, -



deben en todo caso limitarse objetivamente en -  
ese sentido.

Quinta Epoca, Tomo CXXVI, Pág. 324, A.D. 107/55. Paz  
Marrón, Mayoría de 4 Votos.

Tesis relacionada con Jurisprudencia 219/85

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, ACCIÓN DE. ES IMPRESCRIF  
TIBLE.- La acción de prescripción positiva es -  
imprescriptible dada su naturaleza, pues el de-  
recho de propiedad es válido frente a todos y -  
sólo se pierde cuando la posesión de la cosa pa  
sa a otro durante el tiempo y con los requisiti--  
tos señalados por la ley.

Quinta Epoca. Tomo CXXVII, Pág. 623. A.D. 2804/55. -  
Natalia González de Olloqui. Mayoría de 4 Votos.

Tesis relacionada con Jurisprudencia 219/85

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, CONTRA QUIEN DEBE ENTA--  
BLARSE LA DEMANDA DE.- Conforme al Artículo - -  
1156 del Código Civil el que pretende haber ad-  
quirido por prescripción un bien inmueble debe  
demandar al que aparezca como dueño de ese bien  
en el Registro Público. Aunque una sociedad --  
mercantil esté disuelta, e inscrita ya en el Re

gistro de Comercio la asamblea de liquidación, - si la finca continúa registrada a nombre de - - ella, es correcta la demanda de prescripción po sitiva que se enderece contra los liquidadores\_ de la compañía, puesto que conforme a nuestro - derecho, cuando se trata de actos que deben ins cribirse en el Registro Público, los mismos no\_ pueden producir, contra terceros, obligaciones\_ ni cargas sino después de efectuada la inscrip- ción, como se desprende, entre otros, de los Ar\_ tículos 977, 1950, 2034, 2039, 2266, 2300, 2310, 2312, 2322 y 2446 de la misma Ley según el prin\_ cipio consignado en los Artículos 3003, 3007, - 3008, 3017 y 3029 del propio Código Civil.

Quinta Epoca. Suplemento de 1956. Pág. 370.

A.D. 6978/46. Colonia Calzada Vallejo, S.A.

5 Votos.

Tesis relacionada con Jurisprudencia 219/85

La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor. (Artículo 1157 del Código Civil).

Para mayor amplitud respecto al artículo citado

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

el Código Civil en su artículo 3010. determina lo siguiente:

El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada -- por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre -- los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que, previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción -- en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o -- derechos reales, se sobreserá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual -- se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra

ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.

Ahora hablaremos de la suspensión de la prescripción, en qué casos opera y cuando puede decirse que -- hay suspensión.

La prescripción puede comenzar y correr contra cualquier persona, salvas las siguientes restricciones. (Artículo 1165 del Código Civil).

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

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.- 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. (Artículo 1167 del Código Civil).

De acuerdo a lo anterior la Suprema Corte de Justicia ha establecido el siguiente criterio:

PETICION DE HERENCIA, NATURALEZA EXTINTIVA DE LA PRESCRIPCION DE LA ACCION DE (LEGISLACION DE MICHOACAN Y DEL DISTRITO FEDERAL).

De conformidad con el artículo 1151 del Código Civil de Michoacan (igual al 1288 del Código de la misma materia del D.F.), al morir el autor de la sucesión los herederos adquieren derecho a la masa hereditaria como a un patrimonio común, entre

tanto no se hagan la división. Y de acuerdo con el artículo 1084, fracción IV, del propio ordenamiento (igual a la fracción del mismo número del 1167 del Código del Distrito Federal), la prescripción no puede comenzar ni correr entre copropietarios, respecto del bien común. Pero refiriéndose esta última disposición a la usucapión o prescripción adquisitiva, y no a la prescripción extintiva o negativa, resulta inconcuso que es del todo inaplicable al caso de la prescripción de la acción de petición de herencia, ya que la prescripción a que alude el artículo 1509 del Código de Michoacan (igual al 1652 del D.F.), no puede ser otra que la extintiva, puesto que -- la establece por el sólo transcurso del tiempo -- (los diez años que para reclamar la herencia señala el precepto), en tanto que la adquisitiva o positiva a que alude la invocada fracción IV del -- 1084, requiere, como toda prescripción de esta índole, además del transcurso del tiempo, la posesión ad usucapionem, y que evidentemente no se requiere en el caso.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XXII, Pág. 33. A.D. 2258/57. J. Jesús Chávez Mejía. Unanimidad de 4 Votos.

Tesis relacionada con Jurisprudencia 286/85.

Ya analizado, lo referente a la suspensión de la prescripción, pasaremos al estudio de la interrupción de la prescripción:

La prescripción se interrumpe:

- I.- Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año;
- II.- Por demanda u otro cualquier 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 desestimada su demanda;

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

Empezará a contarse el nuevo término de la -  
prescripción en caso de reconocimiento de --  
las obligaciones, desde el día en que se ha-  
ga; si se renueva el documento, desde la fe-  
cha del nuevo título y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obliga-  
ción, desde que éste hubiere vencido. (Ar-  
tículo 1168 del tantas veces invocado Ordena-  
miento).

El efecto de la interrupción es inutilizar, para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella. (Artículo 1175 del Código en consulta).

Como siguiente punto a tratar tenemos que analizar cual es la forma en que la Ley determina que se tiene que contar el tiempo para la prescripción, recordemos que ana-  
lizamos únicamente el tiempo para la prescripción positiva o adquisitiva.

A lo anterior el Código Civil en comento, establece que el tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que -  
así lo determina la Ley expresamente. (Artículo 1176).



Los meses se regularán con el número de días que les correspondan. (Artículo 1177 C.C.D.F.)

Cuando la prescripción se cuente por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro. (Artículo 1178 C.C.D.F.).

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. (Artículo 1179 C.C.D.F.)

Cuando el último día sea feriado, no se tendrá por completa la prescripción, sino cumplido el primero que siga, si fuere útil. (Artículo 1180 del C.C.D.F.)

#### 4.3 USUCAPION Y PRESCRIPCION. SEMEJANZAS.

Al inicio de nuestro tema ya vimos que es la usucapión, ya pasamos al análisis de la prescripción en -- nuestro Código Civil para el Distrito Federal, ahora -- sólo analizaremos las semejanzas que existen entre ambas ya que podría ser que la única diferencia estuviera enfocada el nombre.

El nombre: se le denominó usucapión y su origen se encuentra en el Código de Justiniano, en el que se reunieron en una serie de títulos comunes, doctrinas, y preceptos que en el derecho antiguo y clásico inicialmente habían estado separados; y prescripción se le -- denominó en virtud de que creyeron era el término apropiado para referirse al transcurso del tiempo.

El tiempo: Las dos requieren de su transcurso -- para operar.

Para la usucapión en el Derecho Romano y para la prescripción adquisitiva en nuestra Ley vigente, la causa esencial que la produce, es la posesión, pero para -- que se lleve a cabo se deben reunir los requisitos establecidos.

#### 4.4. JUSTIFICACION SOCIAL DE LA USUCAPION

La usucapión se justifica socialmente a través de la idea de que la prueba de la propiedad no sería posible de no existir esta figura. El adquirente solo podía ser propietario si su causante lo había sido a su vez.

Además, consideramos que el interés privado de un propietario negligente, debe ceder a las consideraciones de orden público; importa a la sociedad que las propiedades no permanezcan ociosas y por largo tiempo inciertas; la usucapión pone fin a esta situación incierta, a más de que no consagra por otra parte el derecho del poseedor sino después de la expiración de un plazo suficiente para que el propietario pueda buscar y recobrar la cosa de que está privado.

## C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- La usucapión tuvo su origen en el derecho romano, habiéndose reglamentado por vez primera en la -- Ley de las XII Tablas, en su tabla VI. En su iniciación sólo es aplicable a los ciudadanos romanos.

SEGUNDA.- La usucapión es la forma que se usaba - en el derecho romano, para adquirir derechos reales, por una posesión suficientemente prolongada y cumpliendo los requisitos establecidos.

TERCERA.- La usucapión en contra partida de lo -- que antes se anota, hace perder un derecho real a aquél en - contra del cual se usucape.

CUARTA.- La prescriptio longi temporis, figura juridica que aparece antes de la época de Justiniano para proteger a los peregrinos que no gozaban del commercium y así - poder adquirir la propiedad de los fundos provinciales.

QUINTA.- El Código de Napoleón constituyó la base y origen de los Códigos modernos, habiéndose ejercido noto--ria influencia en los Códigos Civiles Mexicanos de 1870 y -- 1884.

SEXTA.- La usucapión al consumarse deriva un aumento en el patrimonio activo del detentador de un derecho real, y una disminución en el patrimonio del titular de ese derecho, (en caso de que existiera).

SEPTIMA.- La usucapión no es más que una consecuencia de la posesión.

OCTAVA.- La usucapión en el caso de que no exista un dueño anterior, podría considerarse como una forma originaria de adquirir la propiedad.

NOVENA.- El término de prescripción positiva o adquisitiva me parece más correcto y acorde a la realidad, que el de usucapión, al lenguaje jurídico y al común en la actualidad.

DECIMA.- El Código Civil regula la prescripción positiva y la negativa en un solo artículo y debería tomarse en consideración si sería más prudente regular ambas en artículo por separado.

DECIMA PRIMERA.- La buena fe como creencia que tiene el poseedor sobre la existencia del derecho de aquella de quién emana el título, hace que se abrevie el plazo para poder prescribir.

DECIMA SEGUNDA.- De acuerdo a lo anterior, la prescripción positiva en el Código Civil establece un término razonable para adquirir la propiedad.

DECIMA TERCERA.- La interrupción de la prescripción siendo un hecho superveniente, hace inútil el tiempo transcurrido; en consecuencia, la interrupción sea natural o civil, tiene el efecto de inutilizar todo el tiempo transcurrido antes para la prescripción.

## BIBLIOGRAFIA

Bravo Valdéz B. Y Bravo González G., Primer Curso de Derecho Romano, Editorial Pax, 12a. Edición, México 1987.

Bonfante Pietro, Derecho Romano, Editorial Lestrea, Italia - 1825.

De Pina Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, 1a. Edición, Editorial Porrúa, México 1962.

Diccionario de Derecho Privado, Tomo I, Editorial Labor, -- S.A., Barcelona Madrid, Reimpresión 1954.

Eneccherus Ludwig, Kipp Theodore y Wolff Martin, Tratado de - Derecho Civil, Tomo III, Casa Editorial Bosch, 2a. Edición, Barcelona 1950.

Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio, Pecuniario y Moral o Derechos de la Personalidad y Derecho Sucesorio, 2a. - Edición, México 1982.

Lafaille Héctor, Derecho Civil, Tomo III, Tratado de los Derechos Reales, V.I., Buenos Aires, 1943.

Margadant S. Guillermo Floris, El Derecho Privado Romano, -- 10a. Edición, Editorial Esfinge, México 1987.

Obregón Heredia Jorge, Diccionario de Derecho Positivo Mexicano, Editorial Obregón y Heredia, S.A., 1a. Edición, México 1982.

Petit Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, Editora - Nacional, S.A., Traducido de la 9a. Edición francesa y aumentado con notas originales, México, D.F. 1952.

Planiol Marcelo y Ripert Jorge, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Tomo III, Editorial Cultural, S.A., La Habana 1942.

Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Editorial Porrúa, S.A., 3a. Edición, México 1970.

Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo III, - 5a. Edición, Editorial Porrúa, México 1981.

Saenz Gómez José Ma. Derecho Romano I, Noriega Editores 1a. Edición, México 1988.

Soto Alvarez Clemente, Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil, 2a. Edición, - Editorial Limusa, México 1981.

### LEYES Y CODIGOS

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EDITORIAL PORRUA, 86a. EDICION, MEXICO 1989.

CODIGO CIVIL DE 1884 PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS DE LA BAJA CALIFORNIA, EDICION OFICIAL, TIP Y LIT. LA EUROPEA, DE J. AGUILAR VERA Y COMPAÑIA, S. EN C. MEXICO 1906.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL PORRUA, -- S.A., 57a. EDICION, MEXICO 1989.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL PORRUA, S.A., 36a. EDICION, MEXICO 1989.