



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

ANÁLISIS DE LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA USUCAPIÓN

T E S I S

QUE PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE

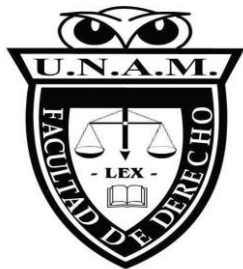
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

MIGUEL ÁNGEL CARDOSO TORRES

ASESOR:

MTRO. CESAR MONTERO SERRANO



MÉXICO, CIUDAD UNIVERSITARIA

OCTUBRE 2013



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

OFICIO INTERNO: SEMCIV 50/2013
ASUNTO: Aprobación de Tesis.

**DR. ISIDRO ÁVILA MARTÍNEZ,
DIRECTOR GENERAL DE LA
ADMINISTRACIÓN ESCOLAR, U.N.A.M.,
P R E S E N T E.**

El alumno, **CARDOSO TORRES MIGUEL ÁNGEL**, quien tiene el número de cuenta **306016961**, elaboró bajo la asesoría y responsabilidad del **Mtro. César Montero Serrano**, la tesis denominada **“ANÁLISIS DE LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA USUCAPIÓN.”**, y que consta de **169** fojas útiles.


La tesis de referencia, en mi opinión, satisface los requisitos reglamentarios respectivos, por lo que con apoyo en la fracción VIII del artículo 10 del Reglamento para el funcionamiento de los Seminarios de esta Facultad de Derecho, se otorga la aprobación correspondiente y se autoriza su presentación al jurado recepcional en los términos del Reglamento de Exámenes Profesionales de esta Universidad.

El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional. Dicha autorización no podrá otorgarse nuevamente, sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen, haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de esta Facultad.

Reciba un cordial saludo.

“POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU”
Cd. Universitaria, D. F., a 11 de octubre del 2013.


Mtra. María del Carmen Montoya Rerez
Directora del Seminario. Turno Vespertino.


FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE
DERECHO CIVIL

A mis padres:

Por permanecer siempre a mi lado, pero sobre todo, por tener plena confianza en mí.

A mis hermanos:

Por todo lo que hemos afrontado y por mantener la unión de nuestra familia.

Al Maestro Cesar Montero Serrano:

Por el apoyo y comprensión que me ha brindado como alumno y amigo.

A la UNAM y a la Facultad de Derecho:

Por permitirme crecer intelectualmente y por ser parte fundamental para el cumplimiento de mis objetivos.

ÍNDICE

ANÁLISIS DE LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA USUCAPIÓN

Introducción I

CAPÍTULO PRIMERO **ANÁLISIS DOCTRINAL**

I. Concepto de propiedad	1
II. Concepto de posesión	22
III. Bienes de los particulares y bienes de dominio público.....	32
IV. Bienes vacantes	43
V. Bienes dentro del comercio	45
VI. Concepto de usucapión	48
1. Finalidad	59
2. Elementos de la usucapión	60
VII. Evolución histórica de la usucapión	61
1. Grecia.....	65
2. Roma.....	66
3. España.....	68
4. Francia.....	71

CAPÍTULO SEGUNDO **ANÁLISIS DE LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO COMPARADO**

I. España	75
-----------------	----

II. Argentina	78
III. Chile	83
IV. Derecho anglosajón.....	85

CAPÍTULO TERCERO

REGULACIÓN ACTUAL DE LA USUCAPIÓN Y LA INMATRICULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL

I. Artículo 27 constitucional.....	90
II. Ley General de Bienes Nacionales	95
1. Registro Público de la Propiedad Federal	98
III. Ley de Régimen Patrimonial y Servicio Público.....	100
1. Registro Público de la Propiedad.....	102
IV. Juicio de usucapión	104
1. Requisitos de procedibilidad	104
2. Demanda	109
3. Documentos que se deben anexar	110
4. Medios de prueba	111
5. Audiencia de desahogo de pruebas.....	113
6. La sentencia y sus efectos.....	113
V. Procedimiento de inmatriculación	117
1. Concepto de inmatriculación.....	117
2. Requisitos	126
3. Especies.....	127
VI. Información <i>ad perpetuam</i>	129

VII. Diferencias entre los medios preparatorios de juicio y la información *ad perpetuam*..... 133

VIII. Explicación de la forma de adquisición de bienes del dominio público mediante la posesión..... 134

CAPÍTULO CUARTO

PROPUESTA PARA UNA MEJOR REGULACION DE LA USUCAPIÓN Y DE LA INMATRICULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

I. Propuesta de una mejor regulación de la usucapión en el Código Civil para el Distrito Federal..... 136

II. Modificación al Código Civil para el Distrito Federal en materia de inmatriculación..... 151

III. Justificación de la propuesta..... 155

Conclusiones..... 157

Bibliografía..... 165

INTRODUCCIÓN

No hay factor más importante y que incida tanto en una investigación, inclusive jurídica, que el entorno histórico en el que se realiza, con base a éste se puede conocer de forma general los fundamentos y finalidades de una teoría o postulado sin haberse adentrado completamente en su lectura, verbigracia, la Revolución Industrial de finales del siglo XVIII que influyó en la creación de la ideología comunista y socialista de Karl Marx; o el nacimiento de la Teoría Pura del Derecho concebida en un contexto bélico y de exagerada movilidad social a principios del siglo XX, así como a la adscripción científica de las ciencias sociales impulsada incesantemente hasta antes de la Segunda Guerra Mundial.

El presente trabajo de investigación se desarrolla en cuatro capítulos, los cuales tienen como objeto de estudio la adquisición de la propiedad a través de la usucapión, esto a partir de una aproximación desde el ángulo analítico del derecho positivo mexicano. Para dicho estudio se ha empleado un método de investigación de corte analítico, puesto que, es menester descomponer cada uno de los elementos de esta figura para explicar las características y contradicciones que en ella subyacen dentro de su propio entorno jurídico, seguramente este punto de vista se ve influido en gran medida por el formalismo jurídico de Hans Kelsen, particularmente por lo que respecta a la perspectiva planteada en la segunda edición de la Teoría Pura del Derecho, en virtud de que en mi consideración implica un axioma *sine qua non* el hecho de que un sistema jurídico, incluso uno idealizado, debe estar lógica y sistemáticamente estructurado sobre una base sólida como es la Constitución Política y las normas que de ella derivan.

Respecto de la metodología, algunos autores opinan que en última instancia ésta implica estudiar una ciencia por medio de otra, verbigracia, la Escuela histórica del Derecho basada en una perspectiva cronológica principalmente del Derecho Romano; o bien, la corriente exegética o codificadora que básicamente consiste en un estudio interpretativo de la ley. La metodología aplicada para el desarrollo de este trabajo de investigación, es el *iuspositivismo lógico*, sin ser este marco

una limitante sino un mero parámetro de la epistemología con la que se actúa, apoyado en el *falsacionismo* de Karl Popper el cual propone que de hechos particulares no es posible extraer máximas y que en todo caso sólo pueden comprobarse tentativamente mediante el método hipotético-deductivo. Por lo anterior, los enunciados que de la tesis resulten no pueden ser considerados como definitivos, pues el Derecho al igual que la sociedad es cambiante y debe estar sujeto a un proceso constante de renovación y dialéctica, y lo que se pretende es propiciar el desarrollo de las instituciones jurídicas que aquí se tratan.

El fundamento doctrinal de esta investigación radica en los estudios de derecho continental, primordialmente del Código Civil Francés; y en segundo lugar, de la tradición romanista basada en el *Corpus Iuris Civilis*. Por lo que respecta al contenido, se ha clasificado el estudio tomando en cuenta los aspectos teóricos, instituciones similares, regulación actual y puntos propositivos, para quedar de la siguiente forma:

En el capítulo primero se abordan las cuestiones doctrinales de la usucapión, es decir, la consideración de sus aspectos teóricos y principios generales. En dicho epígrafe se incluyen aquellos conceptos que guardan una relación inherente con la figura estudiada, así como con su contexto histórico.

En el capítulo segundo se realiza un análisis comparativo de la usucapión o prescripción positiva con aquellas figuras similares o análogas correspondientes a una tradición de derecho continental, con excepción del sistema anglosajón donde se toma como referencia la legislación civil del Estado de California.

En el capítulo tercero se analiza la legislación contemporánea que regula a la usucapión y que es aplicable en el Distrito Federal, incluyendo lo referente al fundamento constitucional, bienes susceptibles de usucapirse, desarrollo del proceso judicial, procedimientos relacionados y cuestiones registrales.

El capítulo cuarto contiene los puntos propositivos que componen la hipótesis de esta tesis, la cual consiste en que las deficiencias de la regulación actual sobre la prescripción positiva o usucapión en el Distrito Federal pueden ser enmendadas mediante una reforma integral de su código civil. Cabe destacar que parte de la

propuesta consiste en modificar la denominación “prescripción positiva” por “usucapión” como actualmente se regula en algunos Estados de la República, y el cual es un punto que anteriormente había sido expuesto por el Maestro Ernesto Gutiérrez y González, mismo que es de mención obligatoria para lograr una estructura armoniosa de la institución estudiada. En virtud de lo anterior, en los capítulos subsecuentes se empleará el vocablo “usucapión” para hacer referencia a la prescripción positiva.

Dada la amplitud del trabajo, la hipótesis se formula de forma general, como puede apreciarse en el párrafo anterior, pero será desglosada en el capítulo correspondiente. En virtud de lo expuesto, la formulación y comprobación de la hipótesis se realizará a través de las siguientes interrogantes:

- a) ¿De qué forma se puede mejorar la estructura de la usucapión o prescripción positiva en el Código Civil para el Distrito Federal?;
- b) ¿Amerita ser derogada la prescripción positiva de bienes inmuebles del dominio público en el Código Civil para el Distrito Federal?; y
- c) ¿La inmatriculación es un procedimiento de naturaleza jurídica distinta a la usucapión?

Asimismo, estas cuestiones permiten desarrollar otras accesorias aunque no tan propositivas sino explicativas:

- a) La posibilidad de prescribir bienes del dominio público;
- b) El papel de las personas morales dentro de la usucapión y la distinción entre la materia mercantil y civil para definir la propiedad y la posesión;
- c) La inscripción de la propiedad y posesión de bienes en el Registro Público de la Propiedad como trámite potestativo; y
- d) El objeto directo de la compraventa mercantil y su relación con la prescripción positiva.

La problemática se consiste en:

La regulación de la usucapión en el CCDF es omisa respecto de un sin número de circunstancias, por lo que resulta insuficiente para normar conflictos entre poseedor

y propietario, a tal grado que las tesis y jurisprudencias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación parecieran ser más amplias que la propia legislación.

En la actualidad, suelen ocurrir transmisiones de bienes inmuebles que no cumplen con las formalidades exigidas por la ley, lo que origina incertidumbre jurídica en el derecho de propiedad. Tanto en zonas urbanas como rurales se suele contratar mediante actos privados que únicamente generan efectos *inter partes*, aunado a esta circunstancia, adquirentes como enajenantes desconocen la normatividad relacionada con su inmueble y suelen contravenir la regulación sobre construcciones, uso de suelo y omitir el pago de contribuciones, como impuesto predial, impuesto sobre adquisición de inmuebles, impuesto al valor agregado e impuesto sobre la renta, y consecuentemente el pago de derechos del Registro Público de la Propiedad; además, también existen repercusiones en el desarrollo urbano, como la falta de inscripción y emisión de constancias de alineamiento y número oficial respecto de avenidas y calles, e inadecuada medición de éstas.

Existen múltiples organismos encargados de la regulación territorial, algunos de estos son la Dirección General de Regulación Territorial del Distrito Federal y el Instituto Mexiquense de la Vivienda Social para el Estado de México, donde se brindan asesorías con la finalidad de que el poseedor irregular de un inmueble obtenga un título de propiedad, el cual es la escritura que encierra el acto jurídico traslativo de dominio, o en su caso, la sentencia que declare la adquisición del mismo. Tanto en el Distrito Federal como en el Estado de México aún existen comunidades agrarias o ejidos que presentan una forma distinta de transmisión de la propiedad, por lo que se incrementan el número de predios irregulares que terminarán en conflictos que probablemente se resuelvan en indemnizaciones gubernamentales para ejidatarios.

En el Código Civil para el Distrito Federal no se han definido tiempos precisos de la calidad jurídica de propietario o poseedor, y únicamente se ha concedido al sistema registral la característica de medio publicitario, sin que ello implique la constitución de derechos. En virtud de lo anterior, y de las múltiples transmisiones informales no es posible identificar quien es propietario de un inmueble si pasado el tiempo se verificará un acto *a non domini*; y quien se creía dueño pasará a ser un

simple detentador, como consecuencia el adquirente de buena fe sólo contará con derechos subjetivos ejercitados mediante acciones personales como el saneamiento por evicción y responsabilidad contractual.

La premisa fundamental del problema es que la legislación civil no establece un momento determinado de transmisión del dominio en actos jurídicos. Para reforzar esta afirmación basta con citar el artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual corresponde a la compraventa, que determina que el enajenante se obliga a transmitir la propiedad del bien objeto del contrato, siendo que el principio de certeza jurídica respecto de la titularidad del derecho de propiedad se verifica sólo hasta que existe una constancia en el Registro Público y que el derecho enajenado queda protegido una vez inscrito el título correspondiente en el sistema registral.

Para determinar el momento preciso de transmisión debemos entender su naturaleza jurídica. En principio se trata de una obligación de dar, contraída para el caso de enajenaciones en vía de contrato, de acuerdo a lo determinado en el artículo 2011, fracción I del código antes citado; un efecto inmediato de ésta se encuentra en el artículo 2062 que a la letra dice: “Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.” El efecto específico de la traslación de dominio es la entrega de la cosa, la cual puede ser real, jurídica o virtual, aunque cualquiera de las tres implica el derecho de disposición completa del bien. El pago es un efecto de la obligación y al mismo tiempo tiene la característica de terminarla o extinguirla, como el caso de la dación de pago como se interpreta del artículo 2095 de la ley en cita, mientras la obligación siga viva significa que el deudor no ha transmitido la propiedad y no ha realizado el pago, entonces la transmisión se verificaría hasta el momento de entrega.

La extrapolación de esta situación en un supuesto de contrato privado nos lleva a la conclusión de que el traslado de dominio se ha efectuado aún sin la inscripción registral, no obstante ¿Qué sucede cuando surge un tercero quien comprueba su mejor o anterior derecho de propiedad? ¿Ello hace renacer la obligación? Por supuesto que no, sino que crea una nueva consistente en el pago por concepto de indemnización contractual según lo estipulado en el artículo 2119

del CCDF, con las sanciones de los artículos 2126 ó 2127 del código citado, dependiendo del caso. Cabe destacar que una situación distinta se presenta en el caso de dación en pago debido a que la privación por evicción de la cosa produce el renacer de la obligación, según determina el artículo 2096 del Código Civil para el Distrito Federal; en este sentido, la evicción produce una retroactividad en la enajenación de un inmueble.

El problema se presenta con menos frecuencia al tratarse de escrituras públicas debidamente registradas, si es que se ha realizado adecuadamente el trámite determinado en el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, con esta idea se intenta comprobar que la traslación del dominio no termina con el cumplimiento de una obligación sino que su perfeccionamiento, o al menos su adecuada verificación, requiere del principio de certeza jurídica en la propiedad de quien transmite y el hecho de que no transmitirá mientras que se reconozca registralmente el derecho del adquirente.

CAPÍTULO PRIMERO

ANÁLISIS DOCTRINAL

I. CONCEPTO DE PROPIEDAD

Según Kelsen, los sistemas jurídicos autónomos funcionan bajo principios dinámicos y estáticos que definen el tipo de normas que los estructuran, las primeras normas existen sólo para la emisión de nuevos enunciados mientras que las segundas resaltan por su contenido el cual puede ser desglosado y explicado por medio de disposiciones subsecuentes. El Código Civil está organizado en su mayoría bajo el principio estático, en cada uno de sus enunciados se determinan conceptos que constituyen un esquema de la Teoría General del Derecho y es menester para su entendimiento el esbozo o visualización de ese andamiaje jurídico.

El concepto a analizar en este rubro corresponde a la propiedad, la cual representa un eslabón entre la usucapión y el adquirente, y que será explicada pormenorizadamente pretendiendo la construcción de un sistema de conceptos que lo antecedan y que deriven de él, siendo los más próximos el patrimonio y el derecho real.

La propiedad es el derecho más amplio que existe sobre un bien, constituyendo una relación entre el propietario y la cosa, da lugar a otros derechos y obligaciones, y se le encuadra dentro del conjunto de derechos reales, y a su vez, dentro del patrimonio. El patrimonio es toda una universalidad de derechos y obligaciones pecuniarias, y morales que se imputan a una persona física o colectiva, la palabra deriva del término latino *patrimonium* que significa “bienes que se heredan de los ascendientes, o los bienes propios que se adquieren por cualquier título”. Ernesto Gutiérrez y González lo define como: “El conjunto de bienes, pecuniarios y morales obligaciones y derechos de una persona que

constituyen una universalidad de derecho.”¹ Asimismo, de acuerdo a este autor, cuenta con las siguientes características:

- a) Comprende todos los bienes de una persona, sin hacer distinción sobre la naturaleza intrínseca de cada uno de ellos, lo que implica que se les dé un trato genérico, y por lo mismo que se les estime como una universalidad; y
- b) Se comprenden en él, no sólo bienes que representan un valor pecuniario, sino que incluyen necesariamente a los bienes que tienen un valor de afectación, moral no pecuniario.²

Una de las cuestiones mayormente abordadas respecto de este tema recae en la amplitud del conjunto patrimonio, es decir, qué se considera como parte de esta universalidad, dicha delimitación actualmente se dibuja con la idea de valoración económica y en el caso de las personas morales conforme a la persecución de su fin social. Las teorías que más destacan son la clásica o patrimonio de personalidad, y moderna o patrimonio de afectación, la diferencia preponderante consiste en la existencia de éste como una expresión de la personalidad o como una entidad autónoma, resalta además la ampliación del concepto a las cuestiones de la moral, honor u otros términos abstractos identificados como no pecuniarios. Comúnmente su valor neto se determina liquidando y restando los pasivos a los activos.

La Teoría clásica o patrimonio personalidad surge en el paradigma de la escuela clásica francesa o de la exégesis durante el siglo XIX, considera a éste como una entidad abstracta que se encuentra en íntima relación con la persona, casi como una emanación de la personalidad; algunos de sus exponentes más importantes fueron: Julien Bonnecase, Claude Etienne Delvincourt, Charles Bonaventure, Marie Toullier, Alexandre Duranton, Baudry-Lacantinerie, Charles Frédéric Rau y Charles Aubry, estos últimos retomados por Rafael Rojína Villegas para señalar los siguientes principios fundamentales:

¹ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *Derecho de las Obligaciones*, 10ª edición, México, editorial Porrúa, 2008, pág. 46.

² *Ídem*.

- a) Sólo las personas pueden tener patrimonio porque son los únicos sujetos de derechos y obligaciones;
- b) Toda persona debe tener un patrimonio, comprendiendo no sólo los bienes *in actu* sino también los *in potentia*, asimilan como uno la aptitud de adquirir bienes y el patrimonio;
- c) Sólo se puede tener un patrimonio y es indivisible. El atributo de unicidad es inherente al mismo concepto de universalidad. Participa de los atributos de unidad e indivisibilidad de la persona; y
- d) Es inalienable durante la vida del titular, no puede enajenarse puesto que sería como admitir que se puede enajenar la persona, pueden haber transmisiones a título particular pero no universal, excepto después de la muerte como en el caso de la herencia.³

Explica Rojína Villegas que el patrimonio puede ser considerado desde dos perspectivas, como una universalidad de hecho o como una universalidad jurídica, la primera es el conjunto de todos los bienes indicados como activos en un momento determinado, mientras que la segunda es el conjunto de derechos y obligaciones de una persona; de acuerdo al mismo autor la universalidad de hecho conforma una parte de la jurídica, tal vez este último punto es el más estable de la Teoría de patrimonio formulada por la escuela francesa, debido a que permite la distinción viable entre la capacidad para adquirir bienes y el patrimonio como entidad mesuradamente apreciable en virtud de que una persona puede transmitir toda su universalidad de hecho más no puede hacerlo con la jurídica.⁴

Una de las críticas más fuertes a esta teoría radica en su imposibilidad de separar el patrimonio o universalidad jurídica de la personalidad, tal como se realiza en el patrimonio familiar, haber hereditario, régimen de sociedad conyugal o patrimonio del ausente, asimismo existe una exagerada tendencia a considerarlo como una garantía crediticia distorsionando su naturaleza jurídica. De acuerdo con Rafael Rojína se pueden extraer de la doctrina de Aubry y Rau los siguientes principios o axiomas:

³ ROJÍNA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de derecho civil: Bienes, derechos reales y sucesiones*, 26ª edición, México, editorial Porrúa, 1995, pág. 9.

⁴*Ídem*. El conjunto “universalidad jurídica” coincide con la personalidad y puede adquirir una “universalidad de hecho”, la existencia de la última depende totalmente de la personalidad.

a) El patrimonio es un conjunto de elementos activos y pasivos estimables en dinero que constituyen una universalidad jurídica; **b)** Hay una vinculación indisoluble entre patrimonio y persona, porque el primero es inconcebible sin la segunda, y ésta supone a aquel; **c)** El patrimonio tiene dos aspectos: en sentido subjetivo o posibilidad de adquirir en el futuro y en sentido objetivo, como conjunto de bienes; **d)** Toda persona necesariamente debe tener un patrimonio; **e)** El patrimonio es uno e indivisible; **f)** El patrimonio es inalienable durante la vida del titular; **g)** El patrimonio constituye una entidad abstracta de orden intelectual; es una universalidad jurídica de existencia y naturaleza independientes de los elementos que la constituyen; **h)** La relación entre el patrimonio y persona es una relación semejante a la que tiene el propietario sobre la cosa, la única diferencia está en la naturaleza del objeto.⁵

Por otro lado, la epistemología moderna o patrimonio de afectación define a éste, de acuerdo a lo mencionado por Planiol y Ripert, como:

Una universalidad que descansa sobre la común destinación de los elementos que la componen, o con más exactitud, un conjunto de bienes y deudas inseparables ligados, por estar afectos a un fin económico, mientras no se practique la liquidación, de la que resulte su valor activo.⁶

Continúa Planiol en su “Tratado Elemental de Derecho Civil”:

Se llama patrimonio al conjunto de derechos y obligaciones pertenecientes a una persona, apreciables en dinero. Si se quiere expresar su valor con una cifra, es necesario sustraer el pasivo del activo, conforme al proverbio *bona non intelliguntur nisi deducto aere alieno* (El patrimonio no se aprecia, o no se comprende, sin deducción hecha de las deudas).⁷

Es posible un patrimonio separado de la personalidad, constituido con una finalidad determinada y susceptible de subsistir aun cuando las personas que le dieron origen hayan fallecido. Al respecto dice Rojina Villegas:⁸

El patrimonio adquiere autonomía no en relación con la persona, sino en función de un vínculo jurídico-económico que el derecho reconoce para afectar el conjunto de bienes a la consecución de ese fin.

⁵*Ibidem*, pág. 10.

⁶ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *óp. cit.*, nota 1, pág. 42.

⁷*Ídem*.

⁸*Ibidem*, pág. 43.

Los principales exponentes de la teoría moderna son Marcel Planiol, George Ripert y Edmond Picard, distinguen el patrimonio de la personalidad y por lo mismo no le atribuyen las características de inalienabilidad e indivisibilidad. En la doctrina moderna no se admite el patrimonio como una posibilidad como en el caso de la exégesis, sino que debe ser existente al momento y encaminado a un valor económico y jurídico.⁹ En virtud de lo anteriormente expuesto, resulta evidente que las hipótesis formuladas estén encaminadas a la justificación de la misma apropiación o sujeción de derechos y obligaciones por parte de una persona y dentro de una universalidad distinguible de otros bienes. La Teoría clásica emplea una mayor técnica jurídica al justificarla en conceptos propios del derecho como la personalidad, aunque al mismo tiempo limita el patrimonio a la existencia de la persona y a sus posibilidades; la teoría moderna se fundamenta en valoraciones y fines económicos propios de una sociedad capitalista, y construye una teoría a conveniencia al considerar diversos patrimonios con o sin dependencia de la personalidad y trabajando en distintos rubros. De lo anterior, es la teoría del patrimonio de afectación la que explica de mejor forma la necesidad de la existencia de la usucapión, aunque es la primera la que rige en nuestra legislación civil.¹⁰

⁹ El contrato de compraventa de cosa esperada es una excepción al principio de que los bienes, derechos y obligaciones dentro del patrimonio deben existir en el presente y no en el futuro. Para la escuela clásica el patrimonio comprendía todos los bienes futuros y presentes, por lo que es válido contratar respecto de esa probable universalidad, situación que en primera instancia no permitía la teoría moderna. Recordemos que nuestro Código Civil para el Distrito Federal se formuló con base a la teoría francesa clásica, y está apenas empapada de algunos principios del patrimonio de afectación, por lo que no resulta extraño que dicho contrato tenga cabida dentro de nuestro ordenamiento.

¹⁰ En México rige, en gran medida, un sistema de patrimonio personalidad, sin embargo, se comparten características del patrimonio de afectación, por lo que podría decirse que hay un sistema ecléctico.

A modo de ejemplo, expongo la siguiente analogía de la teoría del patrimonio con el derecho ambiental y el conflicto de la fauna y flora como sujetos de derecho:

La teoría clásica funciona como el movimiento que propugna un sistema jurídico inherente a la persona, por otro lado, el paradigma moderno coincide con las ideas a favor de estimar a los animales como sujetos de derecho, en el primer caso, la formulación de la teoría surge en la necesidad de dar una explicación lógica y sistemática a un determinado fenómeno al que se le atribuyen características jurídicas a través de las normas, aunque el objeto directo fundante resulta ser la persona colectiva o física, en virtud de lo cual, el silogismo inferido es que las normas funcionan por y para las personas. En el segundo supuesto, el fenómeno puede permanecer sin la persona y funcionar autónoma e independientemente, inclusive considerado con la misma calidad de imputación. Mientras que la teoría clásica cumple con un fin netamente jurídico de dar coherencia al sistema mediante conceptos fundantes, la teoría moderna orienta la institución al cumplimiento de un fin, y más que basar su existencia en otro ente jurídico reconocido lo hace asimilando su finalidad dentro del sistema. En realidad, todo el orden jurídico sólo puede existir en cuanto a las personas, aunque existen ocasiones en las que su relación no se da con un sujeto determinado sino que adquiere determinada calidad para relacionarse con terceros.

Este hincapié es de suma importancia puesto que es un *a priori* para explicar cómo funciona y afecta la usucapión en relación con los distintos patrimonios, como la sociedad conyugal o la herencia. Para el objeto de esta tesis basta con entender e incluir dentro del patrimonio a los derechos y obligaciones en su naturaleza más amplia, en virtud de que todo este bagaje se concentra en los bienes inmuebles y es vital concadenar estos conceptos en el mismo árbol conceptual, todo esto sin pasar por alto lo referido por Leopoldo Aguilar Carbajal, quien considera que la construcción de la teoría del patrimonio se ha elaborado en beneficio y protección del acreedor quirografario, en caso de transmisiones a título

universal, por lo que si una persona transmite su patrimonio de esta forma todas las deudas serán transmitidas también.¹¹

Las conductas que puede desarrollar un propietario respecto de su bien son múltiples y variadas, pero no es hasta que se otorgan poderes y se transmiten facultades a otros que se pueden observar de forma más clara. La representación guarda una relación inherente al patrimonio, de tal forma que los poderes que se otorgan a terceros se clasifican en el tipo de actos que pueden efectuarse para transmitirlo, conservarlo, cuidarlo, fructificarlo, defenderlo, etcétera.

Las personas mayores de edad tienen la libre disposición de su patrimonio, conforme al artículo 647 del Código Civil para el Distrito Federal, por lo que pueden realizar diversos actos respecto de éste, y a su vez, delegar sus facultades a otras personas, en virtud de lo cual dependiendo de la naturaleza de la representación y del titular se desprenden las siguientes clasificaciones:

- a) Patrimonio de explotación.- Julien Bonnecase juzga que es un patrimonio de especulación, es decir, un conjunto de bienes considerados en su valor más que en su individualidad, y esencialmente destinados, bajo el imperio de la noción de la circulación de las riquezas, a ser reemplazados por otros considerados eventualmente como más ventajosos; el patrimonio de un comerciante representa el tipo más claro de patrimonio de especulación. El acto de administración aplicado al patrimonio de especulaciones, al que se le suele denominar de gestión, es amplio y se aproxima quizá más aún al acto de disposición del Derecho Civil que al de administración.
- b) Patrimonio de liquidación.- Consiste en un conjunto de bienes destinados a ser enajenados con el fin, generalmente, de desinteresar a los acreedores de ese patrimonio.
- c) Patrimonio de derecho común.- Para Bonnecase, el patrimonio de derecho común es uno cuyo elemento-capital es esencialmente estable,

¹¹ AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo, *Segundo curso de derecho civil*, 2ª edición, México, editorial Porrúa, 1967, pág. 110.

es decir, está destinado a permanecer indefinidamente en poder de su titular, y el acto de administración, sin comprometer dicho elemento, tiene por fin hacer fructificar ese capital, o sea a un conjunto de bienes o a un bien determinado y aún utilizar las rentas enajenándolas. El acto de disposición comprende la enajenación del capital y todo acto susceptible de acarrear la pérdida de ese elemento.¹²

Los actos que pueden aplicarse al patrimonio son:

- Actos de administración, como contraer obligaciones en cuanto sea necesario para la administración.
- Actos de conservación, como interrumpir la prescripción y enajenar los bienes que estuvieren sujetos a perecer.
- Actos de disposición, como novar obligaciones, conformarse con las sentencias y demás resoluciones judiciales.

Los anteriores se encuentran inmersos en las siguientes clases de poder:

- a) Pleitos y cobranzas.
- b) Actos de dominio.
- c) Actos de administración.

Conforme a lo anterior, los actos que una persona realiza sobre el patrimonio se definen por:

- a) Mención expresa de la ley.- Determinados por situaciones especiales en las que se encuentra el patrimonio, como la liquidación de una sociedad mercantil, en la que los liquidadores tienen facultades para cobrar lo que se le deba a la sociedad y pagar lo que ella deba, vender los bienes de

¹² PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Representación, poder y mandato*, México, editorial Porrúa, 2012, pág. 31.

ésta y liquidar a cada socio su haber social.¹³ El Código Civil para el Distrito Federal determina que disuelta la sociedad se pondrá en liquidación, la cual se realizará por liquidadores y a falta de éstos por los socios, se cubrirán los compromisos sociales, se devolverán los aportes de los socios y se repartirán entre ellos las utilidades.¹⁴ También puede mencionarse al albacea quien tiene facultades consignadas en los artículos 1706, fracciones II, IV, V, VII y VIII, 1713, 1716 al 1721, 1753, 1754, 1757 al 1759, 1763 y 1765 al 1767 del Código Civil para el Distrito Federal y 841 del Código de Procedimientos Civiles para Distrito Federal.

b) Naturaleza jurídica del titular del patrimonio.- Deriva de características especiales de la persona, que en virtud de su naturaleza jurídica conlleva un fin determinado a su patrimonio. Ejemplos:

1) Se forma una sociedad con el objeto de adquirir un terreno, dividirlo en lotes y vender estos.¹⁵

2) La Ley de Instituciones de Crédito permite a los bancos adquirir inmuebles en pago de deudas o para asegurar un crédito ya otorgado, pero debiendo ser liquidados por el banco.

El patrimonio incluye derechos y obligaciones, y estos a su vez se clasifican en personales y reales. Los derechos personales son una arista del vínculo directo entre dos sujetos, la otra cara es la obligación de esa misma relación, por lo que quien está obligado a prestar una conducta de hacer, no hacer o dar atribuye al acreedor un derecho para reclamar el efectivo pago. Los derechos reales en la concepción de Marcel Planiol consisten en la inmediatez que se tiene en razón

¹³ Artículos 242, fracciones II, III y IV, 246, y 247 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

¹⁴ Artículos 2726 al 2728 del Código Civil para el Distrito Federal.

¹⁵ De conformidad con el artículo 371 del Código de Comercio el objeto directo de una compraventa mercantil es el traficar, se diferencia de otros contratos civiles, en cuanto que en estos últimos la propiedad es indefinida, al no existir un ánimo de lucro.

con la cosa, teóricamente crea una relación tripartita entre el sujeto, el bien y el resto de la sociedad quien está obligada a respetar el derecho real.¹⁶

Los derechos y obligaciones forman parte del patrimonio y por lo tanto en este mismo conjunto funcionan los derechos reales. Oscar Morineau consideraba que uno de los grandes problemas que ha cometido la doctrina para la formulación de una teoría de derechos reales es el deseo de integrarla únicamente con los elementos que nos brindan los sentidos, esto es: el poderío, aprehensión, y el poder de hecho o inmediatez sobre la cosa; este problema consiste en un arraigo a las ideas empiristas de autores como John Locke o David Hume, quienes pugnaban por un conocimiento proveniente de los sentidos; sin embargo, consideremos que el andamiaje jurídico es una construcción idealizada abstraída en forma de enunciados, en virtud de ello, no se puede creer que el derecho real es únicamente una relación material de poder sobre el bien, puesto que los efectos que de ella surgen son en gran parte ideales, verbigracia, la forma de entrega de la cosa como efecto de las obligaciones contenida en el artículo 2284 del Código Civil para el Distrito Federal que puede ser virtual, real o jurídica.¹⁷

El derecho funciona mediante una relación entre las personas y las normas cuyo contacto desencadena una serie de efectos que inciden sobre el resto de las cosas como pueden ser los animales, los bienes o inclusive el espacio aéreo, al referirme a efecto incluyo las consecuencias empíricas, e ideológicas o sensibles, entendidas éstas últimas como una modificación en la relación que guardamos con un determinado objeto.

Pensemos en una situación hipotética donde no existe una norma de derecho que determine que las personas pueden apropiarse de los bienes, entonces lo más parecido a un derecho de propiedad sería la relación de poder respecto de algo y la posibilidad de defender ese dominio del resto, dicha circunstancia sólo sería modificable mediante un hecho material que transfiera la

¹⁶MORINEAU, Oscar, *Los derechos reales y el subsuelo en México*, México, Fondo de Cultura Económica, 1997, pág. 15.

¹⁷*Ibidem*, pág. 22.

posesión a otra persona, en conclusión, no existiría distinción alguna entre posesión y propiedad. En el contexto actual es posible la transmisión del dominio sin siquiera tener contacto directo con el bien u obtener réditos en virtud de éste; somos capaces de modificar el tipo de relación que guardamos con una cosa con base a un cambio volitivo a veces *erga omnes* o *inter partes* para crear infinidad de situaciones jurídicas.

La propiedad es un concepto meramente ideal que se perpetúa mediante el establecimiento de enunciados normativos, es decir, su elemento básico es la legitimidad o reconocimiento que se obtiene del resto de los individuos que es permisible por medio de una norma jurídica; aun cuando pudiera obtenerse una aceptación a través de medios distintos es innegable que actualmente se concibe debido al andamiaje jurídico. Justo como mencionaba en párrafos anteriores, el derecho funciona por y para la sociedad y cada norma jurídica tiene una finalidad específica, en este orden de ideas las normas no regulan las cosas ni siquiera la hacen su objeto inmediato. El paradigma actual se ha formado con la idea de la bilateralidad del vínculo obligación y derecho, tanto para derechos reales como personales, aunque es posible considerar que en el caso del primero no exista la contraparte obligación *propter rem* (obligaciones reales) debido a la imposibilidad de señalar un obligado determinado y que la obligación, si es que la hay, consiste casi siempre en tolerar, con excepción de los derechos *in faciendo* (derechos reales en una situación de crédito) donde la obligación puede implicar una conducta de hacer.¹⁸

Para explicar las diferencias notables entre derecho real y personal, Oscar Morineau compara las figuras del usufructo y el arrendamiento de los artículos 986 y 2398 del Código Civil para el Distrito Federal. El arrendamiento nace como un vínculo convencional entre el arrendador y el arrendatario donde el primero otorga el uso y disfrute de la cosa, y el segundo se obliga a pagar un precio cierto y

¹⁸ Obligaciones *propter rem*.- Son aquellas ligadas a un derecho real, verbigracia, el usufructo, donde el usufructuario tiene la obligación de contribuir a la conservación de la cosa. Derechos *in faciendo*.- Las conductas positivas que puede obtener el titular del derecho real de determinada persona, ejemplo: las servidumbres *oneris ferendi* o positivas.

determinado. El usufructo puede nacer con base a un contrato, la ley o por prescripción conforme al artículo 981 del código de referencia. Ambas instituciones recaen por regla general sobre cosas que no se consumen; sin embargo, pueden comprender bienes fungibles siempre y cuando se restituyan, de acuerdo al artículo 994 del Código Civil para el Distrito Federal. A continuación, se muestra una tabla comparativa de ambas instituciones:¹⁹

ARRENDAMIENTO	USUFRUCTO
Partes: Arrendador y arrendatario.	Partes: Usufructuario y nudo propietario.
Posesión derivada.	Posesión derivada.
Es contrato sinalagmático que crea un derecho personal, artículo 2398 del CCDF.	Es un derecho real y temporal, artículo 980 del CCDF.
Otorga el uso y goce temporal de una cosa, artículo 2398 del CCDF.	Disfrute de bienes ajenos, artículo 980 del CCDF.
Nace en virtud del contrato de arrendamiento.	Nace convencionalmente, en razón de la prescripción o por ministerio de ley, artículo 981 del CCDF.
Al igual que todos los contratos puede estipularse a término o bajo condiciones suspensivas y resolutivas. Los arrendamientos destinados a casa habitación no durarán menos de un año y los destinados al comercio no más de 20 años. Se prorroga expresa o tácitamente.	Puede determinarse un plazo para su inicio y término, además puede ser puro o bajo determinada condición suspensiva o resolutoria, artículo 985 del CCDF. En el caso de personas morales sólo puede durar 20 años, artículo 1040 del CCDF. Es vitalicio si no se expresa lo contrario, artículo 986 del CCDF.

¹⁹MORINEAU, Oscar, *óp. cit.*, nota 16, pág. 11.

<p>Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales, artículo 2400 del CCDF.</p>	<p>Puede comprender bienes que se deterioran con el uso y puede entregarlas en el estado en que se encuentren siempre y cuando el desgaste sea resultado del uso según la finalidad de la cosa, artículo 993 del CCDF.</p>
<p>Subarrendamiento, artículo 2480 del CCDF.</p>	<p>El derecho de usufructo puede ser enajenado o gravado, artículo 1002 del CCDF.</p>
<p>El arrendatario goza del derecho de preferencia, artículo 2448-J del CCDF.</p>	<p>El usufructuario goza del derecho del tanto, artículo 1005 del CCDF.</p>
<p>Siempre es oneroso puesto que el arrendador está obligado a pagar un precio cierto que puede consistir en una suma de dinero u otra cosa equivalente siempre que sea determinada, artículo 2398 y 2399 del CCDF.</p>	<p>Puede constituirse a título oneroso o gratuito, artículo 1010 del CCDF.</p>

FIGURA 1.1. Comparación entre arrendamiento y usufructo

La diferencia más importante entre el arrendamiento y el usufructo es que el primero no es susceptible de constituirse vía usucapión, mientras que el segundo sí. Por otro lado, existen varias teorías consistentes en explicar la relación entre derechos reales y personales, las principales corrientes son: la teoría dualista y monista o unitaria, la última cuenta con dos vertientes: la doctrina personalista y la escuela objetivista. La teoría dualista considera a los derechos personales y reales como conceptos completamente distintos, simultáneamente, la teoría monista sólo

concibe una categoría de derechos, reales o personales, eso en razón de que existen dos vertientes de esta teoría.

Al referirme a la propiedad es válido utilizar el término dominio, puesto que ambas acepciones denotan la relación que tiene un sujeto sobre un bien para su uso y disposición; sin embargo, el maremagno de conceptos empleados no definen de forma certera las facultades o derechos que se tienen respecto de la cosa, puesto que la doctrina tiende a ser muy genérica al momento de concretar este derecho real, debido a que resulta complicado precisar en un enunciado el conjunto de relaciones que se guardan en virtud de la cosa. Jorge Mario Magallón Ibarra considera que si se habla de dominio o propiedad se está refiriendo a la capacidad para disponer o usar una cosa con exclusividad, a la vez dice que esta facultad es absoluta, por lo que el poder que de ella deriva no tiene limitación que disminuya o fraccione de manera alguna el ejercicio de las facultades que se poseen para disponer del bien, además mientras se conserve se presume perpetua.²⁰ En la forma más amplia se puede entender el dominio como un poder absoluto y perpetuo sobre la cosa, lo cual comúnmente se expresa mediante los verbos *usar* y *disponer*.

Desde el punto de vista histórico el génesis de la propiedad y la tipología del derecho civil lo encontramos en las instituciones de Gayo, el cual lo clasificaba como: personas, cosas y acciones. Jurídicamente la concepción de la propiedad se origina en el derecho romano, de acuerdo a Mazeroll en esta etapa jurídica se define a ésta como “el derecho real que tiene sobre la cosa propia (*res singulorum*) el hombre, que por esto toma el nombre de propietario”, también denominaba al derecho de dominación sobre la cosa como *dominuum* y al dueño como *dominus*.²¹ De acuerdo con los glosadores se definía como *ius utendi, et fruendi, et abutendi re sua*. Esta fórmula se desglosa de la siguiente forma:

²⁰ MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario, *Derechos del propietario*, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2000, pág. 4.

²¹PAYNO, Manuel, *Tratado de la propiedad: Ensayo de un estudio del derecho romano y del derecho público y constitucional en lo relativo a la propiedad*, México, Imprenta de Ignacio Cumplido, 1869, pág. 60.

- a) *lus utendi o usus*. El derecho a usar la cosa sin alterar su integridad, sólo aplica a los bienes no consumibles puesto que respecto de los consumibles la propiedad se agota al usarlo.
- b) *lus fruendi o fructus*. El derecho de percibir los frutos, los cuales pueden ser: 1) Industriales. Los que producen las heredades o fincas como producto del trabajo. 2) Civiles. Los que resultan de alquileres de bienes muebles o de rentas en el caso de bienes inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos ingresos que aunque no sean producidos por la cosa, provienen de ella sea por contrato, por testamento o por disposición de la ley. 3) Naturales. Productos espontáneos de la tierra de las crías y demás productos de los animales.
- c) *lus abutendi o abusus*. El derecho de disponer el objeto, consumirlo y enajenarlo.²²

Al igual que lo determina el artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal, en el derecho romano la propiedad estuvo sujeta a determinadas limitaciones, dependiendo de su naturaleza o ubicación; la que más resaltan se señalan en los siguientes cuadros:²³

LEY DE LAS XII TABLAS	Los dueños de los predios debían permitir a los dueños de plantas y árboles vecinos cuyos frutos caigan sobre su terreno pasen a cortarlos o a recogerlos y se ejercitaba mediante la <i>actio legenda</i> .
	Los propietarios de un predio tenían derecho a cortar las ramas de los árboles del vecino que caigan sobre su terreno y lo ejercitaban mediante la <i>actio caedendis</i> .

²²BIALOSTOSKY, Sara, *Panorama del Derecho Romano*, 8ª edición, México, editorial Porrúa, 2007, pág. 98.

²³*Ibidem*, pág. 99.

DERECHO JUSTINIANO	Limitación de hacer construcciones que obstaculicen el viento de los vecinos.
	Los propietarios de los fundos superiores, de los cuales fluía el agua para los inferiores no podían usarla en exceso. El derecho de los propietarios de los fundos inferiores se defendía con la <i>actio aquae pluviae arcenda</i> .
LIMITACIONES POR MOTIVOS RELIGIOSOS	Sepultar o incinerar cadáveres.
	Permiso de paso a sepulcros.
DERECHO POSCLÁSICO	Limitaciones de derecho público como expropiaciones forzosas.
	Demoliciones por razones de utilidad pública.

FIGURA 1.2. Limitaciones a la propiedad en el Derecho Romano

Actualmente encontramos limitaciones en el Código Civil y en leyes administrativas tanto en el Distrito Federal como en aquellas de carácter federal, como la del artículo 6 de la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas impuesta a los colindantes de un monumento para realizar obras de construcción, excavación, cimentación y demolición.

En el derecho romano la propiedad se clasificaba en relación con las personas que adquirían y la forma en que lo hacían, se denominaba bonitaria y quiritaria. La propiedad quiritaria o civil (*dominium ex iure Quiritum*) expresaba la soberanía del *pater familias* sobre las cosas pertenecientes a la familia, era la más antigua y en un principio estaba limitada a la *res Mancipi* (aquellas que se transmiten de manera formal y solemne, y que no admitían sólo la tradición), sólo podían ser propietarios los ciudadanos romanos y los latinos con *ius commercii*

(calidad suficiente para adquirir y transmitir bienes) quienes adquirirían bienes en las formas sacramentales determinadas por el derecho civil.

MEDIOS DE DEFENSA DE LA PROPIEDAD QUIRITARIA	<i>Actio rei vindicati</i> .- Para recuperar la posesión de quien retenga el bien sin ser propietario.
	<i>Actio negatoria</i> .- Negar los derechos limitativos.
	Interdictos posesorios.- Posesorios y prohibitorios.
	<i>Actio finium regundorum</i> .-Acción de regulación de linderos.
	<i>Vindicatio servitutis</i> .- Se dirigía contra el titular del predio sirviente que impide el derecho, en el periodo posclásico aparece con el nombre de <i>actio confessoria</i> .

FIGURA 1.3. Limitaciones al derecho de propiedad en Roma

La propiedad bonitaria, también denominada *in bonis habere* o pretoria, defiende a quien adquirió una cosa por formas no prescritas en el derecho civil, surge en el *ius honorarium* (derecho honorario) como emanación de la protección del pretor a quienes no podían adquirir bienes en las formas sacramentales, una de las acciones para proteger el derecho de tenencia del bien se daba mediante la *actio publiciana* (acción plenaria), comúnmente el derecho de propiedad se ganaba mediante la *usucapio*, se considera esta clase de propiedad como un antecesor de la propiedad plena; sin embargo, en el derecho Justiniano se unificaron ambas figuras para dar lugar a una sola especie.

Asimismo, la adquisición de la propiedad romana se clasificaba en modos originarios y derivados, es decir, considerando la constitución primigenia del derecho real o su derivación de un derecho anterior. Los modos originarios no requieren de una relación jurídica entre dos sujetos para la transmisión del derecho real, debido a que la cosa se introduce en el patrimonio por vez primera.

MODOS ORIGINARIOS DE ADQUISICIÓN	Occupatio
	El tesoro
	La accesión
	La especificación
	Confusio y comixtio

FIGURA 1.4. Modos originarios de adquisición

Los derivados requieren que quien posea la propiedad pierda el derecho para transmitirlo a un nuevo sujeto.

MODOS DERIVATIVOS DE ADQUISICIÓN	Mancipatio
	In iure cesio
	Traditio
	Usucapio
	Praescriptio longi temporis
	Adjudicatio
	Ex lege

FIGURA 1.5. Modos derivados de adquisición

Actualmente, algunos de los tantos medios para adquirir la propiedad giran en torno a la celebración de actos jurídicos traslativos de dominio regulados por el Código Civil para el Distrito Federal como: la compraventa, permuta, donación y mutuo; no son los únicos pero si los más comunes en el ámbito civil. Es importante apuntar que el único medio originario de apropiación para los particulares es la ocupación aunque dicho instrumento no existe en nuestra legislación para inmuebles.²⁴

La prescripción positiva a través de la buena fe surge comúnmente de un contrato privado de compraventa, éste es un medio por el cual una persona a la que se designa vendedor se obliga a transmitir, por regla general, la propiedad de una cosa material cierta y determinada, o la titularidad de un derecho inmaterial, a otra a la que se designa “comprador” quien a su vez se obliga a pagar al primero un precio cierto y determinado.²⁵ Es el acto jurídico más empleado para trasladar el dominio, el más desarrollado jurídicamente y cuya regulación es empleada para otras instituciones como la permuta, al respecto dice el maestro Zamora Valencia:

Debido a la aplicación práctica repetitiva y constante que tiene este contrato en la vida cotidiana de la población en general, en todos los códigos civiles lo regulan en forma exhaustiva y hacen de él, el ejemplo más claro de los contratos nominados, principales, bilaterales y onerosos.²⁶

A continuación, se mencionan las siguientes clasificaciones para los contratos:

- a) Nominado o típico.- La compraventa se encuentra específicamente regulado en el título segundo, en la segunda parte del libro cuarto, a partir del artículo 2248 del CCDF.
- b) Bilateral.- El cual las partes se obligan recíprocamente, artículo 1835 del ordenamiento en cita.

²⁴ Sobre la ocupación véase el Capítulo segundo, Título IV, *Derecho anglosajón*, pág. 86 de esta Tesis.

²⁵ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, nota 1, pág., 1167.

²⁶ *Ibidem*, pág. 74.

- c) Oneroso.- Es aquel en que se estipulan derechos y gravámenes recíprocos, artículo 1837 del CCDF.
- d) Conmutativo y en ocasiones aleatorio.- Determina el artículo 1838 que es oneroso y conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, y aleatorio en los supuestos de los artículos 2792 y 2793 de la compraventa de esperanza, dichas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal.
- e) Consensual y en ocasiones formal.- Consensual cuando recae sobre bienes muebles, y formal cuando lo hace sobre inmuebles, determinado por el artículo 2316 que establece: “El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.”

La falta de formalidad en un contrato de compraventa ocasiona, en algunos casos, el ejercicio de una acción de prescripción positiva o usucapión para subsanar dichas irregularidades y conformar un título objetivamente válido. Para efectos de la usucapión, al igual que en la posesión, resalta la importancia de la apariencia del derecho y sus consecuentes efectos, actuar como propietario implica el ejercicio de ciertos derechos y obligaciones originados en relación con el bien, se comprueba comúnmente en juicio mediante la exhibición de: el título subjetivamente válido, fotografías o documentales como registros telefónicos, pago de servicios de agua, electricidad o el pago de impuesto predial.

El concepto de propiedad es una legitimación respecto de una cosa, conforme al artículo 798 del CCDF, la posesión presume la propiedad, así también los derechos reales distintos como la servidumbre o la habitación se configuran mediante la especificación del acto y el conocimiento de la causa por quien tiene el dominio, es decir, se asume que una persona tiene la propiedad de la cosa si no hay nadie que lo contradiga o alegue que se trata de un derecho distinto, aunque ello no significa que la propiedad realmente está constituida sino como menciona se supone que existe. En primer lugar, la propiedad se comprueba al demostrar que se está en contacto con el bien en la forma que comúnmente lo haría un propietario, esto en el sentido material o de hecho, puesto que actuar como

propietario en el sentido jurídico permite actos de enajenación o limitación. En el sentido jurídico sólo se puede actuar si realmente se cuenta con la propiedad, de lo contrario se configuran hechos ilícitos y no un acto jurídico, este actuar se resume en el *ius abutendi, utendi* y *fruendi*, en el caso de cumplimiento de obligaciones administrativas o fiscales no se requerirá en todos los supuestos, sino que basta con la posesión. En resumen, un propietario puede actuar respecto de su bien de dos formas:

- a) Actos donde requeriría comprobar su calidad; y
- b) Actos donde no requiere comprobar su calidad de dueño.

La calidad de propietario no requiere contar con un reconocimiento legal del dominio, es una legitimación para presumir que se cuenta con ese derecho y deriva inherentemente de la posesión. No debe confundirse con el derecho de propiedad plenamente establecido, puesto que alguien que lo es puede no parecerlo por no estar en posesión del bien. Existen distintas formas de posesión, como menciona Ihering, y se configuran dependiendo de la causa probada al momento de una contienda judicial por vía de excepción, en el caso de Savigny se realizaba por vía de acción, punto que se explicará en el epígrafe de la posesión. Al determinar la ley: “Posesión en concepto de propietario” se deduce que se tienen que probar las conductas que realizaría un *dominus* (propietario) en los actos que no necesita el dominio legalmente constituido, entre los que se encuentra la posesión, siendo que esta conducta es obligatoria a probar con sus respectivas características: pública, continua y pacífica:

- a) Pública. En relación con el concepto de legitimación, puesto que este último requiere del conocimiento de terceros.
- b) Continua. Se relaciona con la misma finalidad de la usucapión, en cuanto que algunos autores consideran que es un castigo para quien ha abandonado un bien, con el fin de reavivar la economía, aunque éste no corresponde plenamente a la teoría jurídica sino que se adentran al ámbito político y económico. El concepto mantiene viva la legitimidad que tendría un propietario hasta que pueda constituirse plenamente, y

para quien ya cuente con la propiedad le permite defenderlo de cualquier intromisión y en caso de no hacerlo corre el peligro de perderlo

c) Pacífica. Un propietario debe ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones de forma pacífica de lo contrario caería en un hecho ilícito.

Por lo anterior, el poseedor deberá realizar actos como si gozara del derecho de propiedad, sin comprender aquellos para los que efectivamente lo requiere, como enajenar o gravar un inmueble.

II. CONCEPTO DE POSESIÓN

Las distintas acepciones de las palabras propiedad y posesión reflejan las variadas perspectivas paradigmáticas que envuelven al investigador. Los juristas impregnados de los conceptos y esquemas de la perspectiva histórica alemana de Savigny opinan que la propiedad se concibe como la unión de la detentación de la cosa en combinación con el ánimo de dominio (*animus rem sibi habendi*) o la calidad de propietario (*animus domini*), visualizan la posesión como una cuestión de hecho, y como el primer elemento de la relación sinérgica con el ánimo de ser propietario del bien.²⁷ Esta distinción fáctica y jurídica es producto de la concepción de un sistema u orden normativo autónomo que emplea un trato distinto con metalenguaje propio a una situación que requiere un análisis exclusivo, es decir, la norma de derecho crea un vínculo abstracto entre la persona y la cosa que detenta, o como consideran algunas teorías, un vínculo entre la persona y el resto de la sociedad para excluirlos de detentar determinado bien, al fin y al cabo estas relaciones de derecho se distinguen mediante el empleo de conceptos únicos y propios de la ciencia del derecho.

Un ejemplo claro son los derechos reales, clasificados en el Código Civil para el Distrito Federal como usufructo, propiedad, prenda, hipoteca, uso o habitación y servidumbre (anteriormente en el Código para el Distrito Federal y

²⁷ VON IHERING, Rudolf, *La voluntad en la posesión: Crítica al método reinante*, versión española de Alberto Posada, 2ª edición, Madrid, España, editorial Reus, 1896, pág. 296.

Territorios Federales, anticresis y enfiteusis); estas instituciones implican algún grado de tenencia de la cosa, con excepción de la prenda y la hipoteca. Dependiendo de la forma con la que se origina la posesión se determinará si ésta es originaria o derivada.²⁸

Para visualizar adecuadamente las formas de transmisión de la propiedad y de la posesión, así como la sus formas originarias o derivadas, conviene entender lo siguiente:

Las tierras pertenecen originariamente a la Nación quien la transmite para constituir la propiedad privada. Con el transcurso del tiempo dicho derecho real ha sido transmitido innumerable número de veces, en primer lugar mediante un acto administrativo como el de desincorporación de bienes del dominio público, y posteriormente mediante actos jurídicos de derecho privado como la compraventa. Quien en determinado momento adquiera la propiedad de estos inmuebles puede limitarlo mediante actos jurídicos que constituyan un derecho real con un fin específico, verbigracia; destinarlo como casa habitación, usarlo y obtener sus frutos, conseguir el uso y goce temporal o garantizar con éste el cumplimiento de una obligación. Algunas de estas limitaciones incluyen o no la posesión; sin embargo, lo que realmente se restringe es el derecho de propiedad respecto del bien, y consecuentemente ciertos derechos como la posesión. Estos actos jurídicos pueden ser contratos reales o consensuales, la base de esta distinción radica en el momento de perfeccionamiento, por lo que son consensuales los que

²⁸ Se distingue la forma originaria y derivada de adquirir la propiedad con las formas de adquirir la posesión. Formas de adquirir la propiedad: Originaria.- Cuando se adquiere sin necesidad de ser transmitido por otra persona. Derivada.- Cuando la propiedad deriva de la transmisión del derecho que alguien posee. Formas de Posesión: Originaria.- La que obtiene el propietario por su calidad respecto del bien. Derivada.- Recae en quien obtiene la posesión en virtud de un derecho real distinto del de propiedad.

se perfeccionan con el consentimiento y reales los que lo hacen con la entrega del bien, la cual puede ser real, virtual o jurídica.²⁹

El objeto directo estos actos es la creación y transmisión de derechos y obligaciones, y el objeto indirecto es la conducta de hacer, no hacer o dar; el último debe ser posible jurídica, física y comercialmente, en el caso del hacer sólo debe ser jurídica y físicamente posible. No debe confundirse el que una cosa exista, sea determinada y determinable con que efectivamente pertenezca al patrimonio de la persona que contrató, puesto que para efectos de la usucapión dicha distinción es de suma importancia. Esta reminiscencia de las clases de acto jurídico son necesarias para entender una gran problemática, no sólo de las teorías de posesión, sino de la propiedad, patrimonio y hasta de los derechos reales, como la determinación del momento preciso en que alguien empieza a poseer, y en que ha adquirido la propiedad o algún derecho real sobre un bien, sobre todo si tiene su origen en un contrato.³⁰

Parte fundamental de la presente investigación radica en la definición de posesión y de sus efectos jurídicos, desde el derecho romano se consideró que la posesión implicaba una situación tan importante para el derecho que merecía una protección especial puesto que aún surgida fácticamente podía dar paso a amplias consecuencias jurídicas. La teoría de la posesión tiene su punto de origen en el derecho romano, conservándose, interpretándose y evolucionando a través de los estudios de los glosadores, pos glosadores o *mos italicus*, la escuela histórica alemana, pandectas, exégesis o movimiento codificador francés.

El derecho de propiedad mantiene una relación casi dicotómica con la posesión, aunque como sabemos es posible cederla a alguien más mediante un acto jurídico encuadrado por la dogmática dentro de los derechos reales sobre

²⁹ El único contrato real vigente en nuestra legislación es el de prenda. ARTÍCULO 2858.- Para que se tenga por constituida la prenda, deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente.

³⁰ En el caso de contratos mercantiles el objeto directo es el propósito de especulación que en última instancia y de forma indirecta consiste en la creación de derechos y obligaciones.

cosa ajena, actos como el arrendamiento, el usufructo, comodato o el uso y habitación.

En el derecho romano clásico los medios de transmisión de las cosas, aún sólo para su disfrute, implicaban la realización de conductas sacramentales para tener por sentado que efectivamente se transmitía la posesión de la cosa. Una de las situaciones que no encuadraban en el *ius civile* era la posesión de tierras por aquellos que no contaban con el *ius commercii* para apropiarse de bienes. La imperiosa necesidad de proteger los derechos de los últimos tuvo como consecuencia la iniciativa del pretor y del *ius honorarium*, quien otorgó medios procesales de defensa a la posesión, y por otra parte, medios de adquisición de la propiedad de los bienes detentados; de esta forma la propiedad se clasificó en quiritaria y bonitaria, la primera perteneciente a los ciudadanos romanos y la segunda a aquellos sin la capacidad para adquirir mediante las formas determinadas por el derecho civil, así quienes habían obtenido la posesión pero no la propiedad por no cumplir con las formalidades o no contar con la capacidad para hacerlo podían adquirirla.

Por otro lado, en la actualidad destacan los supuestos en los que una persona puede contar con la posesión pero no la propiedad reconocida de un bien:³¹

- a) Derivada de un acto jurídico que constituye un derecho real sobre cosa ajena (título objetivamente válido);
- b) Derivado de un acto que no cumple con los requisitos de validez, siendo por lo general el de la forma, tiene efectos entre las partes (para efectos de la usucapión al título que no cuenta con las debidas formalidades se dice que es subjetivamente válido);

³¹ Para el Código Civil para el Distrito Federal la posesión no es solamente la detentación de un bien; se clasifica en jurídica y derivada, la jurídica la tiene siempre el propietario, y la derivada quien goza de un derecho sobre la cosa; aunque también se refiere a la posesión en forma genérica cuando una persona conserva en su poder un bien.

- c) Derivado de una transmisión *a non domini* (el acto es perfecto pero quien enajenó no cuenta con la propiedad) y;
- d) Derivado de un hecho ilícito.

Para los estudiosos de la escuela histórica del derecho la principal preocupación no era explicar la forma de adquisición de la propiedad mediante la posesión de una cosa sino la adecuada formulación de una teoría de la posesión. Esta cuestión tuvo un gran auge durante el siglo XIV en Alemania con los estudios de Friedrich Karl von Savigny quien propugnaba por la jurisprudencia de conceptos fundamentada en el derecho romano y guiado mediante el espíritu del pueblo, es decir, mediante la evolución histórica de la sociedad, idea muy similar a la que George Wilhelm Friedrich Hegel proponía años antes.

Su teoría de la posesión mejor conocida como subjetiva resaltaba el elemento volitivo como distintivo entre la posesión y la simple detentación siendo que esta última carecía del *animus domini*, la posesión tiene como implicación continua el ánimo de dominio, por lo tanto la relación que exista entre la cosa y un sujeto, con base a un derecho, sobre cosa ajena no es realmente posesión sino una simple detentación, verbigracia el usufructo para el caso del usufructuario.

Savigny distingue entre posesión civil o jurídica y natural, esta última como sinónimo de la simple detentación del bien, la posesión civil tiene como elementos, además de la detentación o *corpus*, el ánimo de dominio sobre la cosa, elemento faltante en la natural; podemos observar como para este autor alemán la posesión jurídica va siempre concatenada con el derecho de propiedad como un *a priori* para convertirse en dueño del bien. Con base en lo anterior no es de sorprender que para Savigny los interdictos y la usucapión sean instituciones inherentes a la posesión, tanto para su defensa como para la constitución del dominio.

De acuerdo a Savigny la legitimación activa para la interposición de la usucapión corresponde a aquel que cuenta con la posesión y con el ánimo de dominio, es decir, posesión jurídica o civil, pudiendo también acudir a la protección interdictal. Para la posesión natural únicamente podrán interponerse interdictos, puesto que de acuerdo con el autor en cita, estos son acciones con fines de policía para salvaguardar el orden público y evitar la justicia por propia mano sin

que se haga una mención especial sobre la calidad del poseedor. Además, se destaca la distinción entre las acciones posesorias, que corresponden a quienes tienen derecho a la posesión, de los interdictos que competen a los poseedores inmediatos para defender su posesión, sin considerar si tienen derecho o no a ésta. Savigny resalta la dicotomía entre *ius possessionis* (derecho de posesión) y *ius possidendi* (derecho a poseer) para diferenciar las acciones posesorias y los interdictos, respectivamente.

Por otra parte, surge como oposición a esta teoría las ideas de Rudolf von Ihering quien critica el *animus domini* requerido para la posesión de acuerdo a Savigny, cabe aclarar que para Ihering la teoría de la posesión sirve como parteaguas para expresar la ineficacia de la metodología formalista o dialéctica y de la escuela histórica como paradigma dogmático mediante la jurisprudencia de conceptos. Son tres los puntos fundamentales en la configuración de la teoría de la posesión explicada desde la perspectiva pandectista: la naturaleza jurídica, *animus domini* y la *constitutum possessorium*; sin embargo, conforme al propio Ihering el segundo de estos es el punto que marca sus vacilaciones respecto de la teoría de Savigny, para él la existencia de la posesión no se da en virtud del ánimo del poseedor para ser propietario, del corpus o de la tenencia sino de la *causa possessionis* o momento causal de posesión. Cabe destacar que Ihering luego de abandonar la epistemología pandectista siguió por buscar una teoría de intereses o teleológica del derecho.

Al igual que Savigny, Ihering inicia por tipologías pero esta vez sobre la tenencia y no sobre la posesión, a la primera la clasificaría en absoluta y relativa; la tenencia absoluta es mera detentación y la relativa se da en combinación de la posesión, en el siguiente diagrama expreso, a mi parecer, la perspectiva de Ihering sobre la posesión y tenencia:

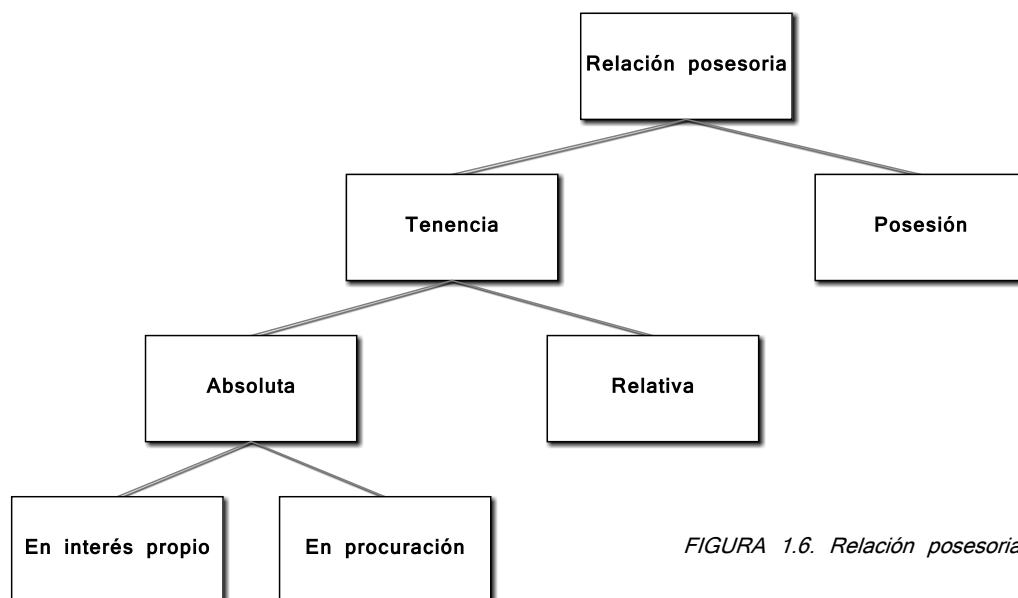


FIGURA 1.6. Relación posesoria

Esta teoría es denominada por el propio autor como objetiva, puesto que tiene su fundamentación en la causa que dio origen a la posesión y no en la creencia de posesión, asimismo plantea la idea de una presunción por ministerio de ley para considerar toda detentación como posesión a menos que las características de la tenencia constituya para la ley sólo una relación de hecho o que en un proceso la parte opuesta demuestre lo contrario. De esta forma sabemos que la carga de la prueba la tiene aquella persona que intente demostrar que sólo hay tenencia, al contrario de lo que sucede con Savigny donde la posesión es demostrada por medio del ánimo de dominio por la persona que intenta protegerla o llevarla al plano del derecho de propiedad.

De acuerdo a estas característica resulta obvio que el sistema aplicable en el derecho mexicano, *in facto* o con base a la evolución jurídica, es la teoría subjetiva de la posesión donde el silogismo es planteado por quien detenta el bien y debe probar su intención de poseer como dueño, situación que se plantea comúnmente en los juicios de prescripción positiva en el Distrito Federal y que con base al artículo 1151 del Código Civil se determina que la posesión debe ser en concepto de propietario, dispositivo reforzado por la jurisprudencia estableciendo que se debe mencionar la causa de la posesión para demostrar plenamente que esta surgió de forma originaria y no derivada, actualmente, al menos en los casos

en los que existe buena fe, se debe probar la existencia de un justo título preferentemente materializado; o el contrato verbal.

La actual legislación combina el *animus domini* de Savigny y la *causa possessionis* de Ihering interpretando que el concepto de propietario debe ser constante y originado en determinada calidad, por lo que una persona que adquiere de forma derivada aun habiendo un cambio volitivo no puede intentar la usucapión, esta teoría ecléctica más que conciliarlas teorías objetiva y subjetiva crea un sincretismo puesto que traiciona la presunción de posesión plena planteada por Ihering debido a que para él la presunción de posesión beneficiaba tanto al poseedor perturbado como a quien intentara la usucapión, y en nuestro sistema sólo beneficia al primero, obligando a quien pretende la usucapión probar su causa de posesión.³²

En consecuencia, la teoría de la posesión tiene dos grandes vértices, la defensa de la posesión y la intención de usucapir. En el caso de la corriente codificadora francesa o de exégesis se exagera su relación con la usucapión puesto que dicho epígrafe estaba regulado en el Código Napoleónico de 1804, dentro de título XX denominado: De la prescripción, en el capítulo segundo.

Las teorías posesorias han tenido como objeto primordial determinar las situaciones de hecho que conforman una posesión o una tenencia; en ambas, la consideración de la posesión se realiza en una contienda, sea por vía de acción o de excepción, este conflicto surge al tratar de refutar la prioridad de un derecho sobre el bien. El derecho antes mencionado es por lo general de propiedad, a su vez, las teorías de propiedad pretenden explicar su naturaleza jurídica y amplitud aunque no determinan el momento preciso en que se transmite y se tiene derecho a poseer como consecuencia subsecuente de la constitución del derecho real. Las

³² Para que una persona que detenta un bien y por ello tenga la presunción de propiedad; y sea privado del mismo, se debe interponer acción reivindicatoria a fin de comprobar el derecho del actor, la presunción con el amparo del artículo 16 constitucional tiene por efecto que quien posee el inmueble no se despoja del mismo si no mediante resolución judicial, dicho principio no tiene cabida en el juicio de prescripción adquisitiva en beneficio del poseedor.

acciones para defender este derecho se da a través de interdictos establecidos en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

- De retener la posesión artículo 16;
- De recuperar la posesión artículo 17 y 18; y
- De obra nueva y peligrosa artículo 19 y 20.

En el derecho mexicano se emplean interdictos del viejo derecho romano para adquirir, recuperar, retener o proteger la posesión sobre los bienes de derecho privado, la palabra interdicto aún se emplea en el Código Civil para el Distrito Federal:

ARTÍCULO 804.- 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.

Anteriormente, los interdictos se ejercían en juicio sumario conforme al Título séptimo “De los Juicios Especiales y de la Vía de Apremio” del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal antes de 1973, posteriormente se tramitaban en vía ordinaria; es importante aclarar que el interdicto de recuperar la posesión sólo aplica en los casos en que la posesión es derivada, para la originaria procede la acción plenaria o publiciana; si no estuviere fundado en un título objetivamente válido y no se ha cumplido el tiempo de la usucapión.

La posesión puede ser originaria y derivada: la primera pertenece a quien tiene la propiedad y la segunda a quien ha obtenido la detentación a través de un acto jurídico como: usufructo, arrendamiento, prenda, depósito u otro título análogo. Para que se verifique la posesión no es necesario que la adquiera físicamente el titular sino que puede adquirirse por:

- a) La persona que va a disfrutarla (Poseedor derivado);
- b) Representante legal;
- c) Mandatario legal; y
- d) Tercero sin mandato alguno (Gestor de negocios); sin embargo, es menester que sea ratificada por quien a cuyo nombre haya sido verificado el acto posesorio.

La posesión puede compartirse entre varios sobre cosa indivisa, ejerciendo los actos posesorios sin menoscabo del derecho de los otros, se considera que han poseído todo el tiempo sobre la parte del bien que les corresponda al dividirse, también presume la propiedad; sin embargo, quien detenta en virtud de un derecho personal o real distinto del de propiedad sólo goza de la presunción de buena fe; conforme al artículo 798 del CCDF, en ese mismo orden, al que afirme la mala fe le corresponde probarla conforme al artículo 807 del mismo ordenamiento. Es poseedor el que tiene sobre la cosa un poder de hecho y posee un derecho quien goza de él, lo es de buena fe el que lo hace en virtud de un título suficiente para darle derecho. Menciona el artículo 793 la siguiente excepción:

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

El artículo 790 del CCDF establece que la posesión sobre un bien material se configura mediante el poder de hecho; es decir, el contacto directo con la cosa. Al igual que en las teorías de la posesión de Ihering y Savigny se considera a la posesión como una situación especial respecto del bien, distinta a la detentación, ésta se desvirtúa cuando se actúa mediante mandato o en provecho de otro, puesto que simplemente existe una extensión del poder de hecho del real poseedor.

En Ihering también la posesión está implícita como medio de adquirir la propiedad puesto que él propone la presunción de poseedor a menos que se pruebe la detentación, para él puede configurarse detentación por procuración (similar a lo planteado al artículo 793 del CCDF) y por interés propio (encuadrando en los supuestos de posesión derivada). El siguiente es un diagrama que expresa las formas en que puede presentarse la posesión originaria, tratándose de bienes inmuebles:

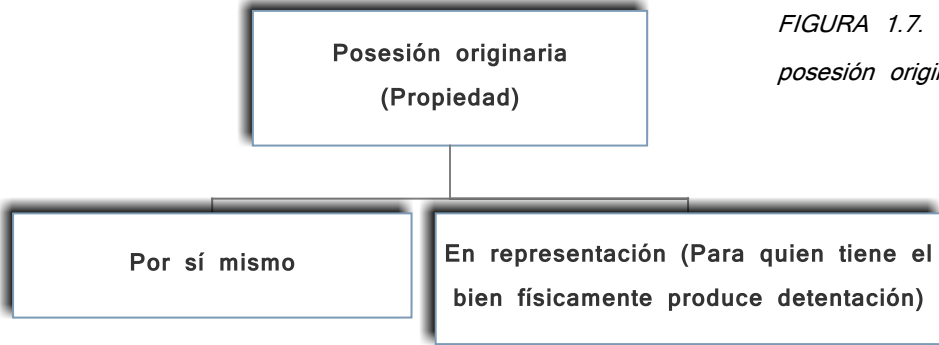


FIGURA 1.7. Diagrama de la posesión originaria

Cabe señalar que en los bienes la posesión derivada siempre es un derecho distinto de la propiedad. Aunque si se habla de usucapión de derechos reales, entonces la posesión originaria se referirá a la tenencia de ese derecho real, verbigracia, el usufructo; y la posesión derivada del derecho real consiste en la detentación que hace un tercero de éste sin ser el titular, por ejemplo, la facultad del usufructuario para arrandar o gravar su derecho conforme al artículo 1002 del CCDF.

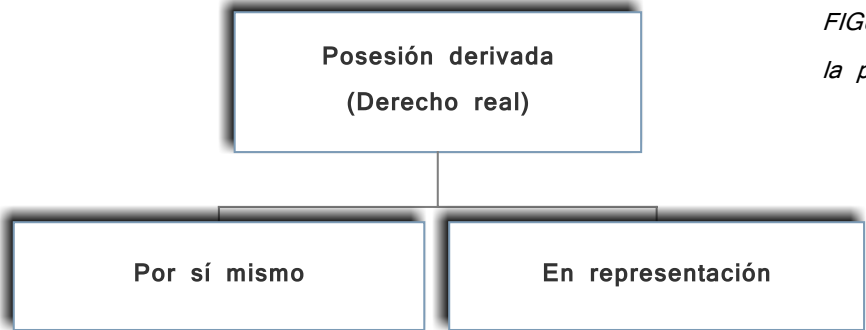


FIGURA 1.8. Diagrama de la posesión derivada

III. BIENES DE LOS PARTICULARES Y BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Para Rafael de Pina un bien es una cosa material o inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial, Arce y Cervantes menciona

que las cosas llegan a ser bienes no porque sean útiles al hombre sino porque éste se las apropia.³³ Históricamente, el concepto jurídico de cosa deriva del vocablo *res-rei*, de acuerdo a Sara Bialostosky en el lenguaje jurídico y técnico se entiende por cosa todo objeto del mundo exterior que produce satisfacción al hombre y que tiene un valor económico, resalta el hecho de que en la antigüedad del derecho romano y a su carácter materialista no se reglamentaban relaciones de propiedad industrial o intelectual.³⁴ Lo bienes pueden ser clasificados de diversas maneras dependiendo de la relación que guardan con las personas, en virtud de su naturaleza física o del trato que les otorga la ley. La primera distinción que se realiza en el Código Civil para el Distrito Federal los ubicaba dentro y fuera del comercio.

ARTÍCULO 747. Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio.

La distinción entre cosa y bien tiene su fundamento en principios económicos, aunque ésta disputa ha sido relegada en la medida en que el patrimonio moral ha ido ampliándose, la mayoría de los autores prefieren explicar la clasificación de las cosas que definir su concepto, o determinar al inicio de sus investigaciones el uso indiscriminado de bien y cosa, aunque del Código Civil para el Distrito Federal se interpreta que cosa es el género y bien su especie siendo el punto distintivo el comercio. Existen múltiples clasificaciones de las cosas tanto en la ley civil como en la doctrina, de acuerdo con Gutiérrez y González la más genérica tiene una naturaleza tripartita:³⁵

- a) Bienes y cosas por su existencia en el espacio y posibilidad de desplazamiento;
- b) Bienes y cosas por la relación de pertenencia y apropiación; y
- c) Bienes por las relaciones de conexión que guardan unos con otros.

³³ ARCE Y CERVANTES, José, *De los bienes*, 7ª edición, México, editorial Porrúa, 2010, pág. 59.

³⁴ BIALOSTOSKY, Sara, *óp. cit.*, nota 22, pág. 89.

³⁵ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, *El patrimonio*, Pág., 30.

Magallón Ibarra en su obra *Instituciones de Derecho Civil* menciona algunas de las clasificaciones más importantes como la de Rafael Rojína Villegas de la cual se desprenden dos diagramas, desde el punto de vista jurídico y desde el económico; la del maestro Antonio de Ibarrola, la de Rafael de Pina que tiene su origen en la doctrina; la de Leopoldo Aguilar Carvajal quien las clasificaba con el fin de asignar un trato jurídico común a las especies de un mismo género; y por último, la correspondiente al Código Civil para el Distrito Federal. A continuación se citan algunas a modo de ejemplificación:³⁶

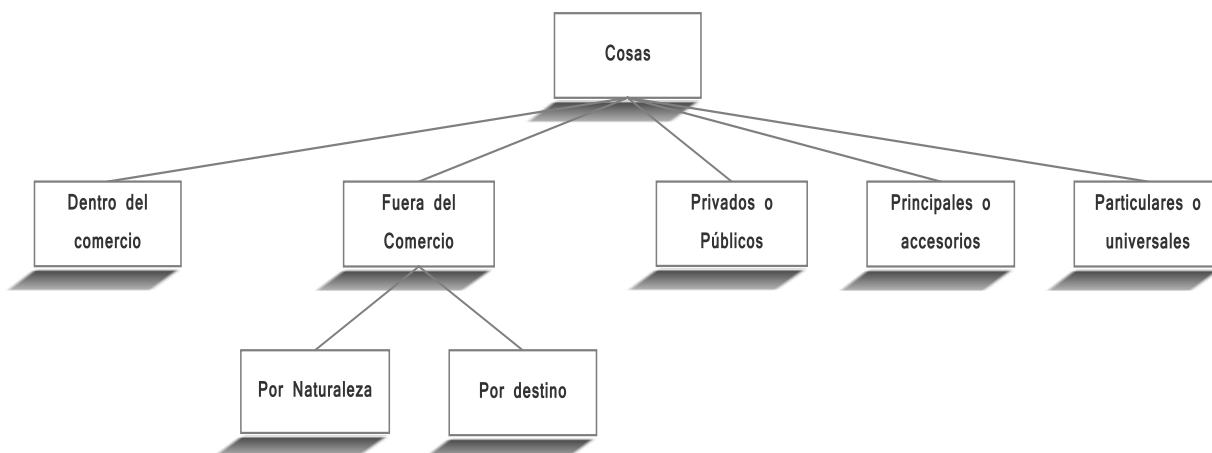
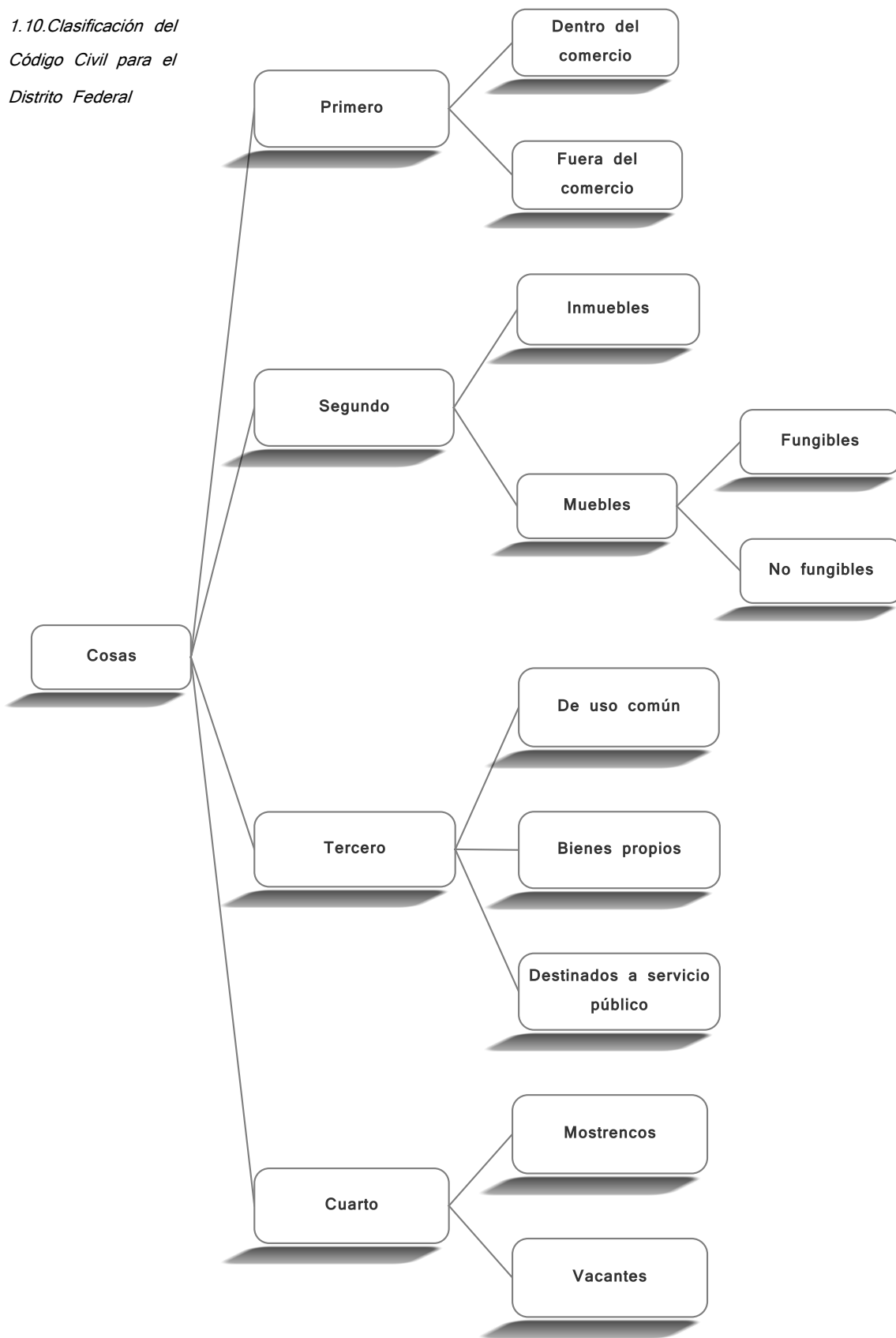


FIGURA 1.9. Clasificación de Antonio de Ibarrola

³⁶ MAGALLON IBARRA, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil*, 3ª edición, México, editorial Porrúa, 200, pág. 110.

FIGURA
1.10. Clasificación del
Código Civil para el
Distrito Federal



En la doctrina mexicana los bienes en cuanto a su naturaleza física se dividen en muebles e inmuebles, son muebles las cosas que pueden ser trasladadas por sí o por una fuerza exterior a ella, son inmuebles los que no pueden ser trasladados de un lugar a otro por sí ni por una fuerza exterior. El Código Civil para el Distrito Federal enuncia en el artículo 750 los siguientes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;
- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
- XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- XII. Los derechos reales sobre inmuebles;
- XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

En el artículo anterior se enumera de forma específica los bienes inmuebles, en cambio para los bienes muebles se conserva la definición general:

ARTÍCULO 754. Son bienes muebles por determinación de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.

La ley considera como muebles a los derechos, obligaciones y acciones que tienen por objeto cosas movibles o cantidades exigibles en virtud de acción personal, en relación con lo dicho afirma Morienau que los derechos reales no incluyen exclusivamente las cosas sino que también recaen sobre derechos personales.³⁷Otra clasificación gira en torno a las personas a quien pertenecen, para ésta en el código se emplea el término *dominio* como sinónimo de propiedad al decir que estos son del dominio público y de propiedad de los particulares (764 CCDF); los primeros pertenecen a la Federación, Estados y municipios en pleno dominio (765 CCDF). Los conceptos de propiedad y dominio funcionan como sinónimos, la clasificación de bienes en cuanto a las personas a quien pertenecen se encuentra en el artículo 27 constitucional donde se establece que las tierras y aguas dentro del territorio nacional pertenece originariamente a la Nación quien tiene el derecho de transmitirla a los particulares constituyendo la propiedad privada. El artículo 42 constitucional determina que el territorio nacional comprende:

- I. El de las partes integrantes de la Federación;
- II. El de las islas, incluyendo los arrecifes y cayos en los mares adyacentes;
- III. El de las islas de Guadalupe y las de Revillagigedo situadas en el Océano Pacífico;
- IV. La plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas, cayos y arrecifes;
- V. Las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fija el Derecho Internacional y las marítimas interiores;
- VI. El espacio situado sobre el territorio nacional, con la extensión y modalidades que establezca el propio Derecho Internacional.

MORINEAU, Oscar, *óp. cit.*, nota 16, pág. 10.

La Ley General de Bienes Nacionales establece una clasificación aún más amplia y detallada del territorio nacional que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en cuanto a los bienes nacionales establece el artículo tercero:

Son bienes nacionales:

- I.- Los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- II.- Los bienes de uso común a que se refiere el artículo 7 de esta Ley;
- III.- Los bienes muebles e inmuebles de la Federación;
- IV.- Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las entidades;
- V.- Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía; y
- VI.- Los demás bienes considerados por otras leyes como nacionales.

Por lo anterior, sabemos que la Nación tiene el dominio originario de los bienes inmuebles y de determinados muebles. De forma general se proporcionan los siguientes conceptos de inmueble y mueble:

Bien inmueble.- Aquel que por su fuerza, no se puede trasladar ni por sí, ni por fuerza extraña, de un lugar a otro.

Bien mueble.- Aquel que por sí, o por la acción de una fuerza exterior a ella, se puede trasladar de un lugar a otro.³⁸

Los bienes inmuebles se transmiten mediante contratos formales y los muebles por contratos consensuales, ello se interpreta del artículo 2320 CCDF:

ARTÍCULO 2320. Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.

³⁸ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *óp. cit.*, nota 25, pág. 79.

Los menores emancipados tienen la libre disposición de sus bienes muebles, pero no de los inmuebles sino hasta cumplir la mayoría de edad, conforme a los artículos siguientes del Código Civil para el Distrito Federal:

ARTÍCULO 647. El mayor de edad dispone libremente de su persona y de sus bienes.

ARTÍCULO 643. El emancipado tiene la libre administración de sus bienes, pero siempre necesita durante su menor edad:

- I. De la autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de bienes raíces.
- II. De un tutor para negocios judiciales.

La determinación del carácter de un bien inmueble se determina con base a los siguientes criterios:

a) El único bien inmueble por naturaleza es el suelo, las construcciones realmente se encuentran adheridas a éste, por lo que el carácter de inmuebles por naturaleza puede presentarse de las siguientes formas:

- 1) Por incorporación natural.- Son las que se adhieren al suelo por hechos de la naturaleza sin que se requiera intervención del ser humano.
- 2) Por incorporación artificial al suelo.- Aquellos en los que se requiere la intervención del ser humano, como en el caso de las casas o edificios. Éstas se determinan en el artículo 750 del Código Civil, en su fracción I y II.

b) Bien inmueble por destino.- Recae sobre un bien mueble que en virtud de adherirse a un inmueble para un fin o servicio cambia a un inmueble por destino. De acuerdo a Gutiérrez y González se requiere de los siguientes elementos para que surja:

- 1) Un mueble por naturaleza y un inmueble por naturaleza.
- 2) Que las cosas sean del mismo dueño.
- 3) Que el mueble se incorpore materialmente al inmueble o al servicio de éste, o que esté destinado en forma permanente al servicio del inmueble.
- 4) Que la ley sancione o admita ese destino del mueble al servicio del inmueble.

En relación con lo anterior, a continuación se transcribe parte del artículo 750 del CCDF, en el cual se mencionan algunos supuestos de inmuebles por destino:

Artículo 750. Son bienes inmuebles:

...III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;

En el caso de bienes agrícolas no es necesario que las cosas se encuentren incorporados a un inmueble:

...V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

c) Bien inmueble por su objeto.- Son los derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles, Conforme a Gutiérrez y González esta clasificación se representa de la siguiente forma:

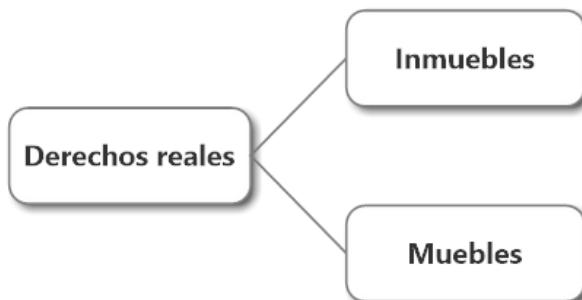




FIGURA 1.11. Clasificación de los derechos considerados como cosas

Así lo determina el artículo 750 CCDF en su fracción XII.

Son bienes inmuebles:

XII.- Los derechos reales sobre inmuebles

Aunado a lo determinado por el artículo 759 CCDF:

En general, son bienes muebles, todos los demás no considerados por la ley como inmuebles.

d) Bien inmueble por disposición de la ley.- Son aquellos que la ley determina específicamente como inmuebles, tal es el caso de las fracciones XI y XIII del Código Civil para el Distrito Federal. El artículo 750 CCDF está formulado de forma limitativa y no ejemplificativa.

La clasificación que distingue entre bienes del dominio público y privado se considera en relación a las personas a quienes pertenecen y de su naturaleza jurídica, dicha clasificación se encuentra inmersa en el artículo 767 y 772 del Código Civil para el Distrito Federal. Los bienes del dominio público se regulan y desglosan en la Ley General de Bienes Nacionales, y de forma genérica son: bienes de uso común, destinados a un servicio público y los propios. Asimismo, en la Ley General de Bienes Nacionales también se catalogan los bienes según pertenezcan a organismos descentralizados u órganos autónomos constitucionales, todos estos sólo pueden pasar a manos de los particulares cuando exista un decreto de desincorporación. Los procedimientos de desincorporación están a cargo de la Secretaría de la Función Pública, también su

autorización para enajenación de inmuebles con excepción de los terrenos nacionales y demasías, así como los terrenos ganados al mar, lo mismo aplica para los inmuebles de los organismos descentralizados; dichos acuerdos se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad Federal, lo anterior se regula en los artículos 29 y 42 de la Ley General de Bienes Nacionales. La enajenación de los bienes desincorporados se realiza a través de dos organismos: el INDAABIN (Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales) o el SAE (Servicio de Administración y Enajenación de Bienes), el primero aplica por regla general a todos los bienes a los que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, el segundo para los regulados por leyes específicas que son aquellos que se han adjudicado al SAE el cual es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal con personalidad jurídica y patrimonio propio, agrupado en el sector coordinado por la SHCP, al respecto determina la ley mencionada:

ARTÍCULO 4.- Los bienes nacionales estarán sujetos al régimen de dominio público o a la regulación específica que señalen las leyes respectivas.

Esta Ley se aplicará a todos los bienes nacionales, excepto a los bienes regulados por leyes específicas. Respecto a estos últimos, se aplicará la presente Ley en lo no previsto por dichos ordenamientos y sólo en aquello que no se oponga a éstos.

Se consideran bienes regulados por leyes específicas, entre otros, los que sean transferidos al Servicio de Administración y Enajenación de Bienes de conformidad con la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público. Para los efectos del penúltimo párrafo del artículo 1 de la citada Ley, se entenderá que los bienes sujetos al régimen de dominio público que establece este ordenamiento y que sean transferidos al Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, continuarán en el referido régimen hasta que los mismos sean desincorporados en términos de esta ley. Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía, son inembargables e imprescriptibles. Estas instituciones establecerán, de conformidad con sus leyes específicas, las disposiciones que regularán los actos de adquisición, administración, control y enajenación de los bienes mencionados. En todo caso, dichas instituciones deberán tramitar la inscripción de los títulos a que se refiere la fracción I del artículo 42 de esta ley, en el Registro Público de la Propiedad Federal.

IV. BIENES VACANTES

Sólo cinco artículos están destinados a la reglamentación de los bienes vacantes en el Código Civil para el Distrito Federal (785 al 789) los cuales son los inmuebles que no tienen dueño cierto o conocido. Cuando una persona tiene conocimiento de bienes vacantes en el Distrito Federal debe hacer la denuncia correspondiente en el Ministerio Público quien deducirá ante el juez competente la acción para que se haga la declaración respectiva y que se adjudiquen a la Hacienda Pública del Distrito Federal, considerándose a quien interpuso la denuncia como tercero coadyuvante otorgándole al efecto la cuarta parte del valor catastral del bien para lo cual se repartirán los gastos entre los adjudicatarios; sin embargo, todo lo contrario resulta en el supuesto de que alguien se apodere de un bien vacante ya que será sancionado con una multa de cinco a cincuenta pesos más las penas que señale el código respectivo.

En el Código Penal no está tipificado ningún delito al que hace alusión el artículo 789 CCDF, ni siquiera el delito de despojo encuadra en dicha hipótesis debido a que la comisión del ilícito presupone el uso de la violencia o que el mismo se lleve a cabo furtivamente conforme al artículo 395 del Código Penal Federal. Comúnmente, la forma empleada para dar a conocer el derecho de propiedad y existencia de un inmueble es la inscripción en el Registro Público de la Propiedad conforme al artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal, aunque es posible presumir la propiedad de acuerdo a los registros administrativos (como boletas de impuesto predial o impuestos de trasmisión de la propiedad) para efectos de la determinación del demandado en el juicio de usucapión. La naturaleza del predio abandonado tiene dos vertientes: a) que nunca haya tenido dueño y sea un baldío (en la forma en que lo refieren los artículos 1 a 5 de la ley de 26 de marzo de 1884 llamada Ley Sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos de los Estados Unidos Mexicanos, ley abrogada por la Ley General de Bienes Nacionales); o b) lo tuvo pero ahora es incierto por lo que se procederá a la adjudicación. De cualquier manera el procedimiento idóneo para la adquisición del inmueble mediante la posesión de un particular debe ser la inmatriculación y no sólo el procedimiento de información *ad perpetuam*:

DENUNCIANTE DE UN BIEN VACANTE. SUS DERECHOS. El denunciante de un bien vacante tiene derecho, independientemente del de percibir la participación del 25% que le asigna la ley sobre el valor del bien denunciado, a rebatir en juicio contradictorio la posesión de la Nación para demostrar que no es propietaria, pero no lo tiene para oponerse a las diligencias de información *ad perpetuam* promovidas por el agente del Ministerio Público en relación con el bien denunciado, por carecer de interés jurídico para ello; y la resolución que de acuerdo con este criterio se dicte, no lesiona sus intereses, en virtud de que admitirlo como opositor en la jurisdicción voluntaria, no tendría otro efecto que remitirlo al juicio contencioso correspondiente.³⁹

La tesis jurisprudencial citada nos permite saber que la Nación es quien puede reclamar los bienes vacantes y comprobar su posesión por medio de las informaciones *ad perpetuam*, de la misma forma tiene legitimidad para iniciar un procedimiento para adquirir la propiedad, el cual al tratarse de bienes faltos en inscripción registral deberá ser un procedimiento de inmatriculación administrativa. La Nación a través del Ministerio Público interpondrá la acción de inmatriculación administrativa en virtud de lo cual toma el papel de solicitante, es importante destacar que este procedimiento resalta y se diferencia parcialmente de la usucapión debido a que no existe una parte afectada cierta sino que ésta puede surgir posteriormente debido a la publicación de edictos, con base a lo anterior la parte afectada no está bien definida, aunque como menciona la tesis aislada es posible que ésta concuerde con quien interpuso la denuncia al considerar que se violentan sus derechos. Por lo expuesto, se entiende por bien vacante aquel inmueble que no tenga carácter público pero que actualmente no tiene dueño cierto o conocido y que para su adjudicación se requieren de los medios de adquisición a través de la posesión, el Estado se considerará como particular.

³⁸Sin número de tesis, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, quinta época, informes, 1947, pág. 54. Número de registro 815762.

V. BIENES DENTRO DEL COMERCIO

Son objeto de apropiación las cosas que están dentro del comercio por naturaleza o por disposición de la ley (artículo 747 y 748 Código Civil para Distrito Federal), están excluidas por naturaleza las que no pueden ser poseídas exclusivamente; y por disposición de la ley aquellas que ésta declara irreductibles a propiedad particular (749 CCDF).⁴⁰ Puede ser enajenado o gravado todo aquello que se encuentre dentro del comercio, en materia mercantil estos actos están encaminados únicamente a la comercialización de los bienes para la obtención de un lucro. El término comercio puede referirse a las cosas o la naturaleza de actos que tengan un objeto preferente de traficar, el motivo de este apartado consiste en determinar si un contrato que sólo está encaminado al lucro puede ser base para la acción de la prescripción positiva o usucapión.

La prescripción está regulada en el Código de Comercio en los artículos 1038 al 1048, sin embargo, sólo hace referencia a la prescripción extintiva, en este rubro se ha señalado mediante tesis aislada que el Código Civil para el Distrito Federal no puede aplicarse supletoriamente debido a que la materia mercantil cuenta con reglas especiales.

PRESCRIPCIÓN EN MATERIA MERCANTIL. EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL NO ES SUPLETORIO DEL DE COMERCIO. Se estima incorrecto aplicar supletoriamente el Código Civil para el Distrito Federal al Código de Comercio, en materia de prescripción mercantil. En efecto, de la lectura de la sentencia reclamada se advierte que la Sala responsable aplicó indebidamente en forma supletoria lo previsto en el artículo 1164 del Código Civil para el Distrito Federal para declarar procedente la prescripción liberatoria de las obligaciones relativas a la rendición de cuentas, entrega de rendimientos relativos a los productos de los contratos de reporto y al pago de los intereses legales anteriores a la demanda, en virtud de que la ley citada sólo puede aplicarse como supletoria del Código de Comercio, cuando este ordenamiento legal no contenga disposiciones expresas respecto al punto de que se trate y, como en materia de prescripción del Código últimamente citado regula en forma precisa en el libro cuarto, título segundo (artículos 1038 al 1048), denominado "De las prescripciones" todo lo relativo a

⁴⁰MORINEAU, Oscar, *óp. cit.*, nota 16, pág. 9.

esta materia, es evidente que no puede operar la supletoriedad que aduce la responsable.⁴¹

En el caso de la prescripción positiva surge una situación peculiar puesto que no se regula en el Código de Comercio expresamente, por lo que podemos entender que se tendrá que aplicar la legislación civil supletoriamente. Recordemos que la aplicabilidad del Código de Comercio se da con base a una relación comercial imputada a una o ambas partes (artículo 4 Código de Comercio) o por encuadrar en los supuestos del artículo 75 y 76; no debe confundirse a la usucapión con uno de los efectos de comercialidad objetiva o subjetiva, toda vez que a los tribunales federales les corresponde conocer de las controversias que surjan en los supuestos mencionados, y la adquisición del dominio mediante la posesión no encuadra en este tipo de controversias. Esta institución implica un giro nuevo al acto mercantil para convertir el conflicto en civil, quien ejerza la acción lo deberá realizar conforme al Código Civil local, el acto comercial simplemente representa su justo título a través del cual se adquirió la propiedad.

A continuación se desglosa el contrato de compraventa mercantil a fin de analizar sus diferencias con el civil:

Se regula en los artículos 371 al 387 del Código de Comercio. Se origina con el nacimiento de la primera moneda en Roma (denominada *as libralis*), ya que anteriormente se empleaba en las civilizaciones antiguas dedicadas al comercio marítimo. El concepto de compraventa se determina supletoriamente en el artículo 2248 Código Civil para el Distrito Federal, el cual dispone: “Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.”

⁴¹Sin número de tesis, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, octava época, Tomo IX, marzo de 1992, pág. 258.

a) Características:

- 1) Es un contrato traslativo de dominio;
- 2) Es un contrato de cambio;
- 3) Es bilateral, ya que establece derechos y obligaciones recíprocos;
- 4) Es oneroso, pues implica provechos y gravámenes recíprocos;
- 5) Puede ser conmutativo o aleatorio (por ejemplo: la compraventa de esperanza);
- 6) Es consensual en oposición a real, ya que se perfecciona cuando las partes han convenido en el precio y la cosa y no se requiere la entrega inmediata de los bienes (artículo 2249 CCDF);
- 7) También es consensual en oposición a formal la compraventa de muebles, en tanto que determinadas compraventas de inmuebles suelen ser formales;
- 8) Es un contrato principal, independientemente de que pueda ser resultado de una operación o un contrato previo, como la promesa; y
- 9) Puede ser instantáneo (por ejemplo: las compraventas al contado) o de tracto sucesivo (por ejemplo. la compraventa en abonos).

b) Mercantilidad del contrato: Señala el artículo 75 del Código de Comercio en su fracción I y II que son actos de comercio las compraventas de muebles e inmuebles realizadas con el propósito de especulación comercial.

c) Elementos del contrato:

- 1) Personales: El vendedor y el comprador.
- 2) Reales: Cosa y Precio.

d) Forma del contrato: Sólo en las compraventas de inmuebles cuyo valor de avalúo exceda el monto de 365 días de salario mínimo, el contrato deberá constar en escritura pública (artículo 2320 del Código Civil Federal en relación con el artículo 2317 del mismo ordenamiento); en los demás casos el contrato es consensual y puede probarse por todos los

medios existentes, como las facturas que expide el vendedor y de las cuales tiene obligación de conservar copia. Al respecto el artículo 12 de la Ley Federal de Protección al Consumidor señala como obligación del proveedor entregar factura, recibo o comprobante al consumidor, donde consten los datos específicos de la compraventa.

- e) Modalidad de la compraventa: con reserva de dominio; sobre muestras; de mercancías no vistas; de ensayo, gusto, peso o medida; de franco domicilio y contra documentos.

De este epígrafe se desprende que los actos mercantiles traslativos de dominio puede surgir la usucapión que se regula conforme a la legislación local, aunque la manera de poseer el inmueble debe ser directa de parte de quien ha adquirido personalmente o mediante sus representantes.

VI. CONCEPTO DE USUCAPIÓN

Usucapión es un vocablo empleado exclusivamente en el ámbito jurídico para describir la propiedad adquirida por el reconocimiento que otorga la ley hacia la posesión continua y con *animus domini*, actualmente suele utilizarse el término prescripción positiva o adquisitiva para denotar la misma situación convirtiendo esta institución en la especie del género prescripción (en sentido amplio) la cual tiene una relación dicotómica, al menos gramaticalmente, con la prescripción negativa.⁴²

El término prescripción, propiamente implica la conversión de las obligaciones (en alemán *schuld*) jurídicamente exigibles en naturales sin responsabilidad (*haftung*), es decir, el género y su filial, prescripción negativa, semióticamente son idénticos. La prescripción positiva simplemente es una forma incorrecta de referirse a la usucapión, probable consecuencia de la distinción en la

⁴² El maestro Ernesto Gutiérrez y González en su libro *Derecho de las obligaciones* define la prescripción como un medio de librarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

capacidad de las personas originada en el derecho romano.⁴³ Al respecto dice Salvat que lo que se extingue es la acción para reclamar la obligación, a lo que Gutiérrez y González señala que no se pierde la acción sino que se gana una excepción.

Lo anterior, tiene su abstracción material en los Códigos Civiles del Distrito Federal, Estatales y el Federal, puesto que con excepción de algunas legislaciones, regulan dichas instituciones en un solo capítulo y con disposiciones comunes, este mismo epígrafe se clasifica, generalmente en el título “*De los bienes*”. Como he mencionado, la prescripción es una institución que modifica la naturaleza jurídica de una obligación, aunque no la extingue ni termina sino que simplemente permite al deudor excepcionarse para el caso de ser demandado judicialmente, con base a esto parecería adecuado regular esta figura en el título dedicado a las obligaciones. La importancia de acentuar estas diferencias radica en limitar adecuadamente el objeto de estudio de la adquisición de bienes, siendo que se excluyen las instituciones de prescripción y caducidad, concentrándose únicamente para tesis en la usucapión.⁴⁴

Entendemos por usucapión la adquisición de la propiedad de bienes ganada por el reconocimiento que otorga la autoridad competente a la posesión en calidad de dueño, siempre y cuando sea de buena fe, pública y continua. El desentrañar la naturaleza jurídica de dicha figura conlleva un sinnúmero de dificultades consecuencia de su singularidad, característica que resulta difícilmente comparable, con excepción de la gestión de negocios aparentemente;

⁴³ En el derecho romano los medios de adquisición de la propiedad se bifurcaron en relación con la personalidad y el alcance de la capacidad, puesto que los ciudadanos romanos adquirirían mediante la usucapión si no lo habían hecho ya por los medios establecidos por el *ius civile*, y quienes no contaban con el *ius commercii* lo hacían a través de la *praescriptio longi temporis*.

⁴⁴ La prescripción como concepto general está regulado en el Código Civil para el Distrito Federal en el título denominado: De los bienes. ARTÍCULO 1135.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

ambas instituciones oscilan en los hechos jurídicos en estricto sentido, aunque funcionan de manera muy diferente. La gestión de negocios es un hecho originado por el actuar de una persona sobre los asuntos de otra sin que exista mandato u obligación para hacerlo, su regulación tiene por finalidad sancionar los daños que se pudieran ocasionar, o en su caso, gratificar al gestor por una adecuada diligencia; la ratificación tiene por efecto retrotraer sus efectos al inicio de la gestión como si siempre se hubiere tratado de un mandato, convirtiéndose en un acto jurídico pleno. La razón para considerar a la gestión como un hecho jurídico se debe a que en su nacimiento no existe un acuerdo de voluntades sino un actuar unilateral que pudiera resultar ilícito.

La usucapión como hecho implica que una persona ha poseído un bien por un determinado tiempo, por lo que adquiere un derecho subjetivo; aunque, a diferencia de la gestión de negocios requiere de una declaración judicial y no una ratificación. El hecho jurídico no es la usucapión sino la posesión ilegítima, misma que dio nacimiento a un derecho para usucapir, es decir, el derecho a demandar la adquisición en razón de haber poseído por determinado tiempo.

En cambio, la gestión de negocios sí es un hecho jurídico, puesto que propiamente consiste en la intervención en los asuntos ajenos, y sólo el adecuado manejo que resulte en beneficio del titular del negocio origina derechos para el gestor, quien los adquiere contra el primero para exigir una retribución. Por otro lado, el derecho de usucapión se ejercita a través de un juicio de igual denominación en el que se intentará probar que la persona ha poseído un bien para obtener declaración del derecho establecido en el Código Civil para el Distrito Federal. Cabe destacar que la usucapión o prescripción positiva es un derecho de naturaleza real, pues persigue en todo momento el bien detentado.

En este sentido, dicha institución funciona por medio de un juicio de usucapión el cual es de tipo ordinario y se clasifica dependiendo si se ha adquirido de buena o mala fe, a lo cual, algunos autores optan por considerar como punto medular esta estructura al momento de desarrollar el tema; empero, la buena o mala fe es simplemente una característica de la posesión y quien la afirme estará obligado a probarla; asimismo, dicha característica permite identificar los plazos

durante los que se debe poseer. Por lo que, para algunos autores podría ser más apropiado estudiar y denominar la usucapión dependiendo de los plazos por los que deba poseerse, verbigracia: usucapión decenal y quinquenal.

Otra clasificación se da en virtud de la consideración de bienes muebles e inmuebles, los plazos para los primeros son generalmente cortos: trienal o quinquenal, asimismo, su tenencia no requiere ser defendida ni probada tan frecuentemente como es el caso de los inmuebles, inclusive se acostumbra a enajenarlos de forma verbal puesto que la ley no exige mayores formalidades.⁴⁵Adicionalmente, los inmuebles implican la aplicación y atención a normas administrativas y registrales, por ejemplo, sabemos que el pago del impuesto predial permite probar la posesión. Dada la orientación y finalidad de este trabajo debe entenderse que al hablar de un bien se está refiriendo a un bien inmueble al menos que se haga la aclaración correspondiente.

Para la procedencia del juicio de usucapión es menester la determinación del bien que se pretende adquirir, lo que se realiza normalmente mediante la presentación del certificado de libertad de gravámenes y el certificado de no inscripción, lo que al mismo tiempo permite obtener el nombre del demandado o titular registral, en este orden de ideas se puede considerar que sólo pueden demandarse en esta vía la adquisición de bienes que estén debidamente registrados y que el demandado siempre será el titular registral, así lo determina la siguiente tesis aislada:

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. CUANDO EL INMUEBLE QUE PRETENDE INSCRIBIRSE NO TIENE ANTECEDENTES REGISTRALES, DEBE SEGUIRSE EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DENOMINADO INFORMACIÓN *AD PERPETUAM* O INMATRICULACIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ). La regla general de que en el Registro Público de la Propiedad sólo puede inscribirse la transmisión de un inmueble que está previamente inscrito, para lo cual se requiere proporcionar

⁴⁵ ARTÍCULO 2320. Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317. (Dicha cantidad asciende a \$ 23,637.4 M.N. en el año 2013 en el Distrito Federal).

los antecedentes registrales en cumplimiento del principio de tracto sucesivo, admite una excepción, prevista en el artículo 74 de la Ley del Registro Público de la Propiedad de San Luis Potosí, que a su vez remite al Código de Procedimientos Civiles local, cuando el inmueble que pretende inscribirse no tiene dichos antecedentes, en cuyo caso la ley prevé el procedimiento especial denominado información *ad perpetuam* o inmatriculación, que tiene por objeto incorporar un bien inmueble que carece de antecedentes registrales al Registro Público de la Propiedad. En efecto, considerando que en estos casos no puede cumplirse el principio de tracto sucesivo, el procedimiento de inmatriculación precisa el cumplimiento de diversos requisitos adicionales al procedimiento normal de inscripción de un inmueble que tiene antecedentes registrales, todos encaminados a garantizar la seguridad jurídica que debe otorgar el Registro Público de la Propiedad, por lo que involucra una investigación para que la autoridad se cerciore de que el inmueble no ha sido inscrito antes; que quien pretende la inscripción tiene la propiedad o posesión del inmueble; y que no exista una persona con un mejor derecho.⁴⁶

De la misma forma, tendrá que comprobarse la posesión continua así como la causa originaria, lo que comúnmente se realiza mediante la presentación de pruebas testimoniales, fotografías y documentales, éstas últimas suelen exhibirse para demostrar la existencia de un título traslativo de dominio. Por lo que respecta a la buena fe, es un concepto empleado para referirse que una persona actúa sin ningún vicio en un acto jurídico, pudiendo ser estos el error, lesión y violencia. Por otro lado, la mala fe es un concepto ambivalente, debido a que en primer lugar se le encuadra como una subespecie de los vicios del consentimiento y del error.

En un principio definí la usucapión como un hecho jurídico transformado a una situación jurídica válida para el derecho, en atención a esto es necesario explicar profundamente este tema. Un hecho jurídico *latu sensu* es toda situación jurídica que se desarrolla en un orden jurídico, se divide en hecho jurídico *strictu sensu* y en acto jurídico. El hecho jurídico en sentido estricto son las conductas y hechos de la naturaleza que producen consecuencias de derecho; el acto jurídico es la manifestación de la voluntad encaminada a producir consecuencias de derecho siempre lícitas. La licitud es un concepto que se asocia a lo antijurídico,

⁴⁶ Tesis 1a. CCXLI/2011, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, décima época, Tomo I, noviembre de 2011, pág. 206.

significa que es todo lo contrario a las leyes, asimismo, esas leyes son prohibitivas, preceptivas y permisivas; en materia civil las disposiciones son únicamente prohibitivas y preceptivas; entonces serán ilícitas aquellas conductas que contradigan las disposiciones prohibitivas y preceptivas. En el caso de las últimas significa no otorgar los actos jurídicos en la forma que disponen las leyes. Determina el artículo 8 del Código Civil para el Distrito Federal:

ARTÍCULO 8. Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.

El enunciado del artículo citado crea una concordancia entre ilicitud y nulidad, aunque especifica que sólo aplica para actos contrarios a leyes prohibitivas e interés público, con base a esto conviene aclarar los conceptos de acto, nulidad e interés público. Como se había mencionado, un acto jurídico es la manifestación de la voluntad de las personas para crear consecuencias de derecho, las personas pueden ser físicas o colectivas; la nulidad es un concepto que dibuja la línea divisora entre acto y hecho jurídico en sentido estricto, ésta puede ser relativa y absoluta. La nulidad relativa se produce como sanción a actos que no fueron otorgados en la forma que disponen las leyes preceptivas y siempre son subsanables por voluntad de las partes, resolución judicial o ministerio de ley. La nulidad absoluta es una sanción a lo que en su momento se trató como un acto y que, sin embargo, constituye un hecho jurídico; va en contra de las leyes prohibitivas y del interés público. En cuanto a los elementos y requisitos del acto jurídico, la nulidad absoluta resulta de la falta de licitud en la condición, fin u objeto; la relativa se da en razón de la incapacidad, vicios en el consentimiento, falta de forma y algunos casos en la ilicitud del objeto.⁴⁷

⁴⁷ Cuando la nulidad se da en razón de la ilicitud en el objeto, para determinar si se trata de absoluta o relativa debe tomarse en cuenta la naturaleza jurídica de las leyes violentadas o contradichas, es decir, si son de orden público o sólo afectan los intereses de los particulares, verbigracia: en el caso de nulidad absoluta que se coloque en el supuesto del artículo 230 del Código Penal para el Distrito Federal cometiendo el delito de fraude; de nulidad relativa que no formalice una compraventa como lo determina el artículo 2320 del Código Civil para el Distrito

Teóricamente una persona puede comenzar a poseer un inmueble con base a un contrato traslativo de dominio o en un hecho; sin embargo, al intentar la acción de usucapión lo hacen considerando el hecho de la posesión y no el acto jurídico en que se funda sino que este último simplemente sirve para determinar el origen y la buena fe. ¿Por qué la ley exige conocer la causa generadora de la posesión y no se conforma con probar la posesión actual? La siguiente tesis contesta a ésta cuestión de esta forma:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA QUE OPERE DICHA ACCIÓN, SÓLO SE REQUIERE ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN Y QUE ÉSTA SE EJERCIÓ EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, CON INDEPENDENCIA DE QUE PROVENGA O NO DE UN JUSTO TÍTULO PARA TRASLADAR EL DOMINIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). De conformidad con los artículos 1322, fracción I y 1323, fracciones III y IV, del Código Civil para el Estado de Sonora, para que opere la prescripción positiva se requiere demostrar la causa generadora de la posesión, y que ésta se ejerció en concepto de propietario; empero resulta inexacto que esa causa generadora exigida por la citada legislación, se refiera exclusivamente a un título apto para trasladar el dominio, tomando en cuenta que ese requisito, al que se aludía como "justo título" en el Código Civil Federal de 1884 fue suprimido en la legislación civil mexicana. Así el Código Civil para el Estado de Sonora, en su invocado artículo 1322, fracción I, sustituyó aquel requisito, por el de "concepto de propietario", que implica el ánimo o intención y ostensible comportamiento del detentador del bien, como propietario de él, aun cuando se carezca de justo título. No puede entenderse de otra manera, lo dispuesto por el mencionado artículo 1323, fracciones III y IV, que contempla la posesión de mala fe, como apta para prescribir, pues en ella puede no existir el justo título, sino solamente la situación de hecho mediante la cual la persona entra en posesión del inmueble con el ánimo de dueño, sin un título o derecho, en forma pública, pacífica y por el tiempo requerido por la ley para prescribir.⁴⁸

La causa generadora de la posesión permite conocer que se ha poseído en concepto de propietario, si se ha hecho de buena fe; además, debe probarse que

Federal. De la misma forma, la nulidad absoluta nunca desaparecerá por confirmación o prescripción. ARTÍCULO 2225. La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley.

⁴⁸ Tesis: V.1o.C.T. J/68, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena época, Tomo XXIX, mayo de 2009, pág. 996.

tiene su origen en un justo título, siendo el idóneo la prueba documental; sin embargo, ello no significa que sea el único medio; pudiéndose aportar otras probanzas. Para el caso de la mala fe se requiere demostrar la causa generadora. El justo título no debe confundirse con un documento donde se haya enajenado pactado u otorgado un acto, el primero significa que la calidad con que se hizo de la posesión fue con base a un acto jurídico traslativo de dominio pudiendo ser verbal o escrito y la forma con que se haya otorgado simplemente repercutirá en el valor probatorio ante el juez.

Quien pretenda usucapir con base a la buena fe tendrá que probar los siguientes elementos:

- a) Que el inmueble existe, que esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad y que hay un titular registral.
- b) La posesión; la causa que la originó, que esa causa es en razón de un título justo para demostrar la buena fe, que desde entonces ha poseído de forma pública, continua, pacífica y en calidad de propietario.⁴⁹
- c) Si la usucapión surge de un hecho ilícito entonces se deberá probar los mismos elementos con excepción del justo título, aunque la causa persiste.

De los puntos antes señalados se desprende que se debe probar la posesión de forma permanente; es decir, desde que se inició hasta el momento en que se cumple con el plazo o inclusive hasta que se inicia el proceso de usucapión. El concepto de posesión, al contrario de propiedad, puede tener dos acepciones; uno como un derecho real sobre un bien o como un hecho material que consiste en la tenencia de éste; en el caso de la usucapión la posesión se entiende como un hecho material, aunque en algunas ocasiones la ley puede tratarlo como una situación posiblemente válida en un futuro. Esta situación la

⁴⁹ Este punto, en principio, es probado mediante la causa que originó la posesión para determinar que no fue de forma derivada; sin embargo, ello no demuestra que siempre se ha tenido esa calidad y no se ha abandonado, por lo que este hecho deberá seguir probándose.

podemos encontrar en la acción *publiciana* la cual protege la posesión de un bien si no existe ninguna persona con una mejor calidad, es decir, un propietario o algún otro poseedor con una mejor causa. La usucapión fundamentada en la buena fe debe comprobarse con un justo título el cual es todo aquel acto jurídico mediante el cual se transmita la propiedad, este puede ser verbal o escrito y su medio idóneo probatorio es el contrato privado, estos actos deben ser traslativos de dominio y los regulados por el Código son: la compraventa, la permuta, la donación y el mutuo, todos estos son considerados como contratos consensuales, es decir, se entienden perfectos con el sólo hecho de formarse el consentimiento y las partes quedan obligadas a las prestaciones determinadas, estos suelen ser perfectos en cada uno de sus elementos y requisitos, aunque no cumplen debidamente con la forma en que deben de otorgarse. La forma es un requisito de validez sumamente relacionado con la publicidad de los actos jurídicos, siendo que es un requisito *sine qua non* para su inscripción en el sistema registral de propiedad.

Cuando se celebra una escritura pública enajenando un bien, el Notario debe solicitar el certificado de libertad de gravámenes al Registro Público de la Propiedad y al mismo tiempo dar primer aviso preventivo, posteriormente dará segundo aviso preventivo dentro de las 48 horas de haberse firmado la escritura para finalizar con la inscripción del testimonio respectivo. El acto traslativo de dominio por excelencia es la compraventa, de conformidad con el artículo 2320 del Código Civil para el Distrito Federal se deberá celebrar mediante escritura pública, por lo tanto los otorgantes estarán obligados de acudir a un Notario o, en algunos casos, al registrador para cumplir con las formalidades, éstos últimos están obligados a realizar la inscripción de los testimonios en el Registro Público.

La forma estrictamente conforma uno de los requisitos de validez de los contratos, aunque en su acepción más amplia constituye el elemento exterior del acto jurídico, al respecto mencionaba Manuel Albalajedo “La forma no es un elemento más del negocio (como lo son la declaración de la voluntad u otros actos) sino que es la vestidura exterior de estos elementos, o los ritos o solemnidades que han de observar para darles vida”, así para este autor la forma

es el continente y el acto jurídico es el contenido, lo que lo hace parecer un característica más que un elemento. Para Bernardo Pérez Fernández del Castillo la forma se define como el signo o conjunto de signos por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad del o de los agentes de un acto jurídico y del contrato; y los formalismos o formalidades son el conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan como se debe exteriorizar la voluntad para la validez del acto jurídico y del contrato.⁵⁰

Los formalismos en el derecho civil tienen su nacimiento en la antigua Roma con las exacerbadas solemnidades sacramentales, al respecto Julien Bonacasse afirmaba que: “Si el formalismo acaso no se originó en el derecho romano, en cambio floreció en él con un vigor particular.”⁵¹

Claro ejemplo de la evolución de los formalismos se expresa a través de los medios de transmisión de la propiedad que incluyen a la *mancipatio*, *in iure cessio* y hasta la *traditio*. La *mancipatio* la ejercían sólo los ciudadanos romanos comerciantes o con *ius commercii*, su objeto era la *res Mancipi*, consiste en un acto celebrado ante cinco testigos ciudadanos romanos, de un portabalanza, una balanza y un trozo de bronce denominado *randusculum*. Quien adquiría la propiedad o *mancipio accipiens* golpeaba uno de los platos de la balanza con el trozo de bronce, como símbolo del precio, y al mismo tiempo pronunciaba una fórmula solemne afirmando que la cosa se hacía suya.

La *in iure cessio* contaba con una naturaleza procesal, distinta de la *mancipatio* consistente en un procedimiento, en un juicio ficticio, quien enajenaba y quien adquiría acudía ante el pretor del tribunal de Roma y del presidente en las provincias. La cosa debía estar presente y sobre ella el adquirente ponía la mano y afirmaba ser propietario, a continuación el magistrado preguntaba al cedente si

⁵⁰PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho notarial*, 14ª edición, México, editorial Porrúa, 2005, pág. 150.

⁵¹*Ibidem*, pág. 152.

no había oposición, si éste no protestaba, el magistrado declaraba propietario al adquirente.⁵²

La evolución del derecho romano se inclinaba cada vez más hacia la simpleza como es el caso de la *traditio* el cual únicamente consistía en la entrega física del bien y la intención de las partes para transmitir la propiedad, más tarde esta entrega sería simbólica per *cartam* o mediante cláusula *vendidit et tradidit* (vendió y entregó). Cabe destacar que además de los elementos mencionados para la traditio debe añadirse la justa causa eficiente de transmisión que normalmente era el contrato.⁵³

Esta transición histórica permite distinguir claramente entre las características del derecho romano como un sistema materialista al cual no le bastaba la voluntad de las partes para transmitir la propiedad, la voluntad debía exteriorizarse mediante actos materiales y reforzarse con signos sacramentales. Por otra parte, en el derecho canónico se concedió mayor importancia a la intención de las partes y al consentimiento sin sujetarlo a formalidades, por ello, es válido describir a este último como un sistema consensualista y al derecho romano como formalista y realista. En el derecho romano existió la institución de la *vetustas* o prescripción inmemorial y era un modo extraordinario de prueba que en ocasiones sustituye al título cuando éste es exigido como presupuesto formal de legitimación de un estado jurídico. En México se ha señalado que cuando la acción de prescripción se funda en la posesión por más de veinte años no es necesario la demostración del justo título y basta sólo con que se cumpla con el resto de los requisitos señalados en el Código Civil respectivo, conforme a la siguiente jurisprudencia:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES CUYA POSESIÓN SEA POR MÁS DE VEINTE AÑOS, PARA QUE PROCEDA, NO ES NECESARIO ACREDITAR UN JUSTO TÍTULO NI LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO. De los artículos 1037, 1039, 1044, 1054, 1055, 1074, 1246,

⁵²BIALOSTOSKY, Sara, *óp. cit.*, nota 22, pág. 103.

⁵³*Ibidem*, pág. 104.

1248, 1250 y 1251 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, se desprende que la regla general para que opere la prescripción de bienes inmuebles en la entidad, se requiere que la posesión sea civil, pacífica, continua y pública, y con base en estos elementos, prescribirán, en cinco años cuando se posean con justo título y con buena fe y en diez años cuando se posean con justo título y de mala fe, y toda vez que la posesión civil es aquella que se tiene a título de propietario, debe acreditarse la causa generadora o el justo título que legitime esa posesión. Sin embargo, esta regla no aplica en su totalidad, tratándose de aquellos inmuebles cuya posesión sea por más de veinte años, porque en estos casos, el Código Civil Estatal, no exige que deba demostrarse o acreditarse un justo título ni la causa generadora de la posesión; por lo que para usucapir este tipo de bienes, basta con que la posesión se ejerza a nombre propio, como dueño, esto es, que no se posea precariamente o a nombre de otro, mediante la exteriorización del dominio sobre el inmueble a través de la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador, el que manda en él y lo disfruta para sí, como dueño en sentido económico, para hacer suya la propiedad desde el punto de vista de los hechos, para tener por acreditado que dicho bien se posee de manera civil, sin que sea menester acreditar un justo título ni la causa generadora de la posesión, además de demostrarse que ha sido pacífica, continua y pública.⁵⁴

1. FINALIDAD

La finalidad jurídica inmediata de la usucapión es la adquisición de la propiedad de un bien, socialmente hablando procura la adecuada ordenación y distribución territorial. La usucapión se ha hecho necesaria en distintos órdenes jurídicos, en su mayoría continentales, generalmente empleada para la adquisición de la propiedad en situaciones en las que las partes de un acto jurídico traslativo de dominio no han cumplido con las debidas formalidades, existiendo, en consecuencia, incertidumbre jurídica en la constitución del derecho de propiedad. En el sistema anglosajón impera el criterio de que el poseedor, quien intenta esta acción, es en realidad un intruso y que se presenta comúnmente en conflictos de límites territoriales donde existe confusión. Los principales fines en el caso de los inmuebles son:

⁵⁴Tesis: 94, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena época, Tomo V, Apéndice 1917-Septiembre 2011, pág. 102.

- a) Castiga a quien ha dejado abandonado su bien;
- b) Sistema de productividad de la tierra y pago de contribuciones; y
- c) Protección del interés de quien se ha conducido como dueño.

Estas finalidades son las que justifican en cierto grado la existencia de la institución, y es en parte, en virtud de que su incorporación al Código Civil es producto de la influencia del Código Napoleón. De acuerdo con Modesto Falcón la justificación de la usucapión o prescripción positiva recae en la contravención entre el derecho de quien posee un título legal y el derecho de quien tiene un título y el ejercicio de su derecho mediante su posesión, por lo tanto, la finalidad jurídica es la declaración de la propiedad lo que indirectamente se justifica con los principios del artículo 27 constitucional con la distribución equitativa de la riqueza; de esta forma y de acuerdo a las palabras de Ricardo Cuevas la usucapión protege intereses de los particulares y también públicos.⁵⁵

2. ELEMENTOS DE LA USUCAPIÓN

Sus elementos son la posesión y el trascurso del tiempo. La posesión como se explicó en el subcapítulo II de este epígrafe puede identificarse de manera objetiva o subjetiva, siendo estas las fórmulas más relevantes para hacerlo, cabe aclarar que la posesión se manifiesta como un hecho y no como derecho aun cuando pudiera estar sustentada en un acto jurídico, por lo que es viable afirmar que su naturaleza jurídica, al menos para efectos de la usucapión, es un hecho jurídico en estricto sentido; por otro lado, cuando deriva de un acto y se ejercita en razón de éste, sea jurisdiccionalmente o por aceptación de las partes, se le puede apreciar como un derecho. La posesión tiene una naturaleza ambivalente que depende del elemento volitivo.

⁵⁵ CUEVAS MIGUEL, Ricardo, *Algunas notas sobre la usucapión como modo de adquirir la propiedad y su relación con la inmatriculación de bienes inmuebles en el Registro Público de la propiedad*, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana, Número 28, 1998, pág. 163.

Para José Castan Tobeñas los elementos de la usucapión son personales, reales y formales, los primeros incluyen la capacidad de las personas y la buena fe, en su caso; los segundos la aptitud de las cosas; y los terceros el justo título, posesión y el tiempo. Conforme a lo dicho pareciera que la clasificación se fundamenta en el esquema aplicado a la teoría de los contratos donde los actores representan los elementos personales y la cosa enajenada o gravada los reales, con la diferencia de que en la usucapión se equipara el hecho de poseer, el tiempo y el justo título como el elemento “forma” el cual que permite configurar la institución. A su vez, la posesión debe reunir las siguientes características: pública, pacífica y continua; además, debe darse en concepto de dueño, es decir, aparentar la posesión originaria o jurídica.

En referencia a lo considerado por Castan Tobeñas, el tiempo es uno de los elementos que sustituye a la formalidad, es decir, los aspectos exigidos por la ley para transmitir el dominio u otorgar la voluntad; y aunque la sentencia dictada en un juicio de usucapión difiere de lo pactado en una escritura pública, en la praxis, tienen como consecuencia la adquisición de la propiedad o de un derecho real.

VII. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA USUCAPIÓN

Los antecedentes de la usucapión mexicana, propiamente, se inician en los primeros códigos civiles de influencia continental, por lo cual resulta conveniente realizar un esbozo del desarrollo histórico de estos. La corriente codificadora surge en Alemania con Gottfried Wilhelm Leibniz en su obra *Nevus methodus discendae docendaeque iurisprudentiae* (Nuevo método de la enseñanza de la jurisprudencia) de 1667. De forma general se entiende por código una ley que regula toda una rama del derecho, de manera homogénea, sistemática, articulada, con lenguaje breve y preciso. En sus antecedentes tenemos a la constitución de Cádiz que establecía en su artículo 258: “El Código Civil y Criminal y el de Comercio serán los mismos para toda la monarquía”, la materia procesal estaba exceptuada por lo que su regulación se daba con base a las leyes de enjuiciamiento civil y criminal.

En cuanto a México, luego de la independencia, se convocó en 1822 a una comisión para redactar el Código Civil, pero ésta no cumplió con su cometido. El primer Código Civil en México fue el de Oaxaca, promulgado en 1827 y 1828, posteriormente el Código de Zacatecas de 1829 y el de Jalisco en 1833. Luego de la Constitución de 1857 el presidente Benito Pablo Juárez García encargó a Justo Sierra la elaboración de un proyecto del Código Civil, el cual fue terminado en 1860, éste fue aprobado por el estado de Veracruz mediante decreto de 5 de diciembre de 1861, mientras que el gobierno federal había comisionado a José M. Lacunza, Pedro Escudero, Fernando Ramírez y Luis Méndez para que revisaran el proyecto, pero fue suspendido debido a la intervención francesa.

El proyecto del Código Civil fue continuado por Maximiliano aunque de los cuatro libros sólo fueron promulgados dos en 1866 luego de que fuera restaurada la república, posteriormente se creó una nueva comisión integrada por Mariano Yáñez, José María Laufragua, Isidro Montiel y Duarte, y Rafael Donde, el proyecto final fue aprobado por el Congreso de la Unión el 8 de diciembre de 1870, el cual rigió a partir del primero de marzo de 1871 en el Distrito Federal y Territorio de Baja California. El 21 de mayo de 1884 se promulgó un nuevo Código para el Distrito Federal y Territorio de Baja California, con el entonces presidente Manuel González, el cual estaría vigente hasta 1932.

Hasta 1932 sólo existía un Código Civil para el Distrito Federal en materia común y toda la República en materia federal, tuvo su origen en 1926 con las facultades otorgadas por el Congreso de la Unión al presidente de la República, Plutarco Elías Calles para reformar el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1884, la autorización del Congreso fue prorrogada en dos ocasiones en 1927 y 1928. El proyecto estuvo a cargo de Fernando Moreno, Francisco H. Ruiz, Rafael García Peña e Ignacio García Téllez.

El código fue publicado por secciones en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo, 14 de julio, 3 y 31 de agosto de 1928 en el siguiente orden:

- a) El 26 de mayo aparecieron los artículos, del 1o. al 722;
- b) El 14 de julio aparecieron los artículos, del 723 al 1280;

- c) El 3 de agosto aparecieron los artículos, del 1281 al 1791; y
- d) El 13 de agosto aparecieron los artículos, del 1792 al 3044, además de nueve transitorios.
- e) Se publicó también una aclaración al código (DOF, 20 de julio de 1928) y dos publicaciones de erratas (DOF, 13 de junio de 1928 y 21 de diciembre de 1928).

Empezó a regir hasta el primero de octubre de 1932 mediante decreto del presidente Pascual Ortiz Rubio publicado en el Diario Oficial de la Federación el primero de septiembre de 1932. En cuanto a su aplicación establecía el artículo primero:

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de este Código regirán en el Distrito y en los Territorios Federales en asuntos de orden común, y en toda la República en asuntos del orden federal.

Posteriormente, en 1974 desaparecen los territorios federales mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 23 de diciembre de 1974, por lo que el artículo anterior se modificó para quedar como sigue:

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de este Código regirán en el Distrito Federal en asuntos de orden común, y en toda la República en asuntos de orden federal.

No sería hasta el 29 de mayo del 2000 en el que se modifica su denominación a Código Civil Federal y con ello se reforman los artículos 1803, 1805 y 1811 y se le adiciona el artículo 1834 bis. La misma clase de reforma se aplicaría en el Distrito Federal por la Asamblea Legislativa mediante decreto publicado en la gaceta oficial de fecha 25 de mayo de 2000 que en su artículo primero determina.⁵⁶

⁵⁶ Para conocer más respecto de las controversias de facultades para la expedición del Código Civil en materia federal puede consultarse la obra de Joel Jiménez García denominada “Código Civil para el Distrito Federal de 1928.”

ARTÍCULO 1.- El Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal vigente promulgado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiséis de marzo de mil novecientos veintiocho en vigor a partir del primero de octubre de mil novecientos treinta y dos según decreto publicado en el mismo diario el día primero de septiembre de mil novecientos treinta y dos con sus reformas y adiciones publicadas hasta esta fecha y junto con las reformas a que se refiere este decreto en el ámbito de aplicación del fuero común se denominará Código Civil para el Distrito Federal.

Las fechas de cambio de denominación son 25 de mayo del 2000 para el Distrito Federal y 29 del mismo mes y año para la federación; también en esos años se dan importantes reformas en gran parte de los artículos, lo que explica las diferencias en lo que en su momento fue un sólo código, cabe destacar que los dispositivos referentes a la prescripción positiva se mantienen iguales. Esta es la razón de la existencia de disposiciones de prescripción positiva en materia federal aun cuando ya no son aplicables ni siquiera supletoriamente en materia agraria, para lo cual se aplica el criterio:

PRESCRIPCIÓN EN MATERIA AGRARIA. NO ES APLICABLE SUPLETORIAMENTE EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL. Los artículos 2o., primer párrafo y 167 de la Ley Agraria disponen la aplicación supletoria de normas a dicho ordenamiento en lo que éste no prevea; el primero, la de la legislación civil federal y, el segundo, en materia adjetiva, la del Código Federal de Procedimientos Civiles, en lo que fuere indispensable para completar las disposiciones del título décimo de aquella ley y que no se opongan directa o indirectamente. Por otra parte, para estimar procedente dicha supletoriedad, de acuerdo con diversos criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se requiere que: a) El ordenamiento legal a suplir establezca expresamente esa posibilidad, indicando la ley o normas que pueden aplicarse supletoriamente; b) La ley a suplir no contemple la institución o las cuestiones jurídicas que pretenden aplicarse supletoriamente, o aun estableciéndolas, no las desarrolle o las regule deficientemente; c) Esa omisión o vacío legislativo haga necesaria la aplicación supletoria de normas para solucionar la controversia o el problema jurídico planteado, sin que sea válido atender a cuestiones jurídicas que el legislador no tuvo intención de establecer en la ley a suplir, y d) Las normas aplicables supletoriamente no contraríen el ordenamiento legal a suplir, sino que sean congruentes con sus principios y con las bases que rigen de manera específica la institución o cuestión jurídica de que se trate. Por ello, tratándose de la prescripción en materia agraria, es inaplicable supletoriamente el Código Civil Federal, dado que el artículo 48 de la Ley

Agraria contempla y desarrolla adecuadamente reglas específicas aplicables a esa institución y, por ello, no se cumple el referido inciso b).⁵⁷

Instituciones similares a la usucapión han surgido a lo largo de la historia en su mayoría para legitimar la apropiación de inmuebles. En Egipto la posesión de un inmueble no daba ningún derecho sobre éste, con excepción de las *terrae derelictae que desde Amasis* pudieron ser objeto de apropiación, así dice Revillot que: la posesión por ejemplo, de *terrae derelictae* se encuentra en Egipto desde el Código de Amasis aunque contrariando a los principios del viejo derecho egipcio. La mayoría de las hipótesis realizadas implican la investigación y conocimiento del nacimiento de los principios e instituciones que actualmente constituyen el derecho civil, en virtud de que la materialización de la tesis resulta en una propuesta de reforma en la codificación y es imprescindible explicar el porqué de su estructura.

1. GRECIA

En el antiguo derecho griego se configuran vestigios de la adquisición de bienes a través de la posesión hasta tiempos de Solón, uno de los siete sabios quien vivió durante 638 a. C. a 558 a. C., fue un emperador que se vio influido por el derecho egipcio. Primero surge la prescripción extintiva y posteriormente la adquisitiva, según Daresté la prescripción extintiva aparece por primera vez en las leyes de Solón y sólo en lo que concierne a las acciones civiles, cuya duración se fijó uniformemente en cinco años, por excepción el compromiso de las cauciones no duraba sino un año.⁵⁸

⁵⁷Tesis: II.2o.T.Aux.20 A, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena época, Tomo XXXIII, Enero de 2011, pág. 3239.

⁵⁸ Rodolphe-Madeleine Cléophas Daresté de la Chavanne (25 de Diciembre de 1824 a 24 de Marzo de 1911) fue un jurista francés quien trabajó en la Corte de Casación francesa; sus principales obras en derecho griego son: *Du prêt à la grosse chez les Athéniens* (1867) *Les*

La prescripción positiva no tuvo gran relevancia en el orden griego, derivado del adecuado sistema de publicidad de transmisión de inmuebles, aun así es mencionada por Platón en su legislación ideal para Creta y se encuentra en los edictos que dieron los Tolomeos a los tribunales griegos del Egipto, los cuales la consagraban formalmente. En la ley de Halicarnaso de mediados del siglo V antes de Cristo se encuentran las siguientes acciones:

Después de una revolución que reintegró a los desterrados, les fue permitido a estos reivindicar los bienes de que habían sido despojados. Si interponían su acción dentro de un plazo de 18 meses, a ellos les correspondía la prueba bajo juramento, apoyado en la declaración de los *Mnemons* (encargado del registro de actos y tratados en Grecia). Pero si la acción se interponía después de este plazo, correspondía a los detentadores producir la prueba bajo su juramento y eran declarados propietarios, si tenían una posesión tranquila y continuada desde la fecha del decreto.⁵⁹

De las distintas interpretaciones del Tratado de las leyes de Platón se cree haber encontrado indicios de la prescripción adquisitiva, en este orden de ideas de acuerdo con Isócrates los bienes gananciales privados y públicos después de transcurrido algún tiempo, daban tantos derechos como los adquiridos en la sucesión de padres. Sin embargo, conforme a la opinión de Caillemer, la posesión por muy prolongada que fuere no conducía a la prescripción en Grecia según lo interpretado del texto de Platón.

2. ROMA

Para Pietro Bofante, el dominio es un derecho real independiente sobre una cosa, es decir, el ejercicio de una facultad sobre ésta, es autónomo de la relación con las personas, por lo que es también independientemente tutelado mediante

Inscriptions hypothécaires en Grèce (1885) *La Science du droit en Grèce: Platon, Aristote, Théophraste* (1893) *Étude sur la loi de Gortyne* (1885).

⁵⁹ CORREO FUENZALIDA, Guillermo, *Algunas ideas sobre prescripción extintiva*, Revista de Derecho, Jurisprudencia y Ciencias Sociales, volumen 15, Santiago de Chile, Imprenta Cervantes 1918, pág. 219.

una acción *in rem* ejercida contra un tercero cualquiera. Dentro de los derechos reales del orden jurídico romano se encuentran propiedad, servidumbre, enfiteusis, superficie, prenda e hipoteca.

En las Doce Tablas resaltaba la división de bienes *enfundus* y *ceterae res* (bienes inmuebles y los que no lo son) entre los que se hallaban comprendidas las servidumbres, la herencia y hasta las mujeres. En el derecho pre Justiniano las cosas se dividían en *res Mancipi* y *res nec Mancipi*, las primeras eran cosas como fundos, terrenos, cosas propiedad de los ciudadanos, esclavos, caballos, bueyes, mulas y asnos, además servidumbres de paso (*iter, actus y via*) y servidumbres de acueducto (*acquaeeductus*), se transmiten por medio de la *Mancipatio* y la *in iure cessio*. Las *res nec Mancipi* son el resto de inmuebles situados en provincias, en ellas constituía la posesión y no la propiedad y se transmitían a través de la *traditio*.⁶⁰ Con Justiniano desaparece esta clasificación y dio lugar a considerar en cuanto a su naturaleza como cosas muebles e inmuebles; la tradición de móviles y res inmóviles se consolidó en el derecho germánico junto con su teoría de bienes reales y personales. Al respecto del derecho real, dice Bonfante: “La propiedad es el señorío más general sobre la cosa, ya sea en acción, ya sea por lo menos en *potentia*(poder de hecho).”

Los romanos conocían la propiedad como *Mancipatio*, también empleaban el término *propietas* durante la época imperial en oposición a los *usufrutos*, y el *dominium* se utilizaba en la época antigua y hacía referencia al poder del *pater familias*; desde la antigua Roma la usucapión forma parte de los medios de adquirir la propiedad los cuales se clasificaban en originarios y derivativos. La *usucapio* era un modo derivativo de adquirir la propiedad a través de la posesión continuada por dos años respecto de predios y de un año para el resto de las cosas, de acuerdo a las Doce Tablas, sólo podían ejercerla los ciudadanos romanos sobre los fundos itálicos, entre sus efectos destacaban:

- a) Convierte la propiedad bonitaria en civil;
- b) Convierte al poseedor de buena fe en propietario civil;

⁶⁰BIALOSTOSKY, Sara, *óp. cit.*, nota 22, pág. 104.

c) Facilita la prueba de la propiedad.⁶¹

La *praescriptio longi temporis*, fue una institución del derecho de gentes introducida por los pretores para proteger la posesión de los peregrinos o la realizada por los ciudadanos romanos respecto de predios provinciales. También se le denominó como *exceptio praescriptio* (Excepción de prescripción), porque su origen era un remedio procesal para detener la *actio reivindicatio* (acción reivindicatoria), *el plazo era de diez o veinte años* según se diera entre presente y ausentes. Luego que en el imperio todos los ciudadanos adquirirían la misma categoría ya no existía razón para la dicotomía. Con Justiniano se reúnen ambas instituciones y se estableció las siguientes clasificaciones: la ordinaria de tres años, con buena y justo título, con iguales requisitos, para inmuebles; y la extraordinaria de treinta años o hasta cuarenta en casos excepcionales para cuando el poseedor careciera de justo título y buena fe. Sobre la *iusta causa* y la *bona fide*, la primera apunta a la existencia de una relación comercial entre el usucapiente y el titular anterior, o basarse en una providencia judicial o administrativa; Armando Torrent la define con base a los textos romanos como el justo título que justifica la adquisición y que en los textos se indica con la partícula *pro* seguida de la indicación de la relación (*pro emptore, pro Donato, pro derelictio, pro suo, pro soluto, pro legato*). La buena fe consiste en la convicción por parte del adquirente, en el momento en que se inicia la posesión, de no lesionar el derecho del propietario.

3. ESPAÑA

En la obra de Froylán Bañuelos Sánchez denominada “Nueva Práctica Forense Civil”, se puede encontrar la consideración del Derecho Procesal Civil español como uno de los antecedentes más relevantes del derecho adjetivo

⁶¹*Ibidem*, pág. 105.

mexicano, el cual contenido en leyes, recopilaciones y fueros municipales rigió durante la Nueva España, con excepción de los fueros municipales.⁶²

AÑO	NORMATIVIDAD
693	Fuero juzgo
992	Fuero viejo de castilla
1255	Fuero real y nuevas leyes
1280	Espéculo
1282	Leyes de los adelantados mayores
1263	Siete partidas
1310	Leyes de estilo
1348	Ordenamiento de Alcalá
1485	Ordenanzas reales de Castilla
1490	Ordenamiento real
1505	Leyes de Toro
1567	Nueva recopilación
1680	Leyes de India
1745	Autos acordados
1805	Novísima recopilación
1787	Autos acordados de Beleña

FIGURA 1.12. Antecedentes de la legislación procesal española

Luego de la Independencia de México siguieron vigentes en el territorio, en materia procesal, la Recopilación de Castilla, Fuero Juzgo, Fuero Real,

⁶² BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán, *Nueva Práctica Civil Forense*, 12ª edición, México, editorial Sista, 1991. pág. 88.

Ordenamiento real y las Siete Partidas de Alfonso X El sabio, posteriormente influenció en derecho procesal mediante las leyes de Enjuiciamiento Civil españolas de 1855 y 1881, así como de la obra de Luis Mattiolo denominada “Tratado de Derecho Judicial Civil” los cuales influenciaron los códigos procesales mexicanos de 1872, 1880 y 1884.⁶³ En los fueros municipales del derecho español antiguo existían solemnidades que recibían el nombre de *robración* y que expresaba el carácter público que se daba a las enajenaciones de inmuebles.

Antes de pasar a comparar la usucapión en el derecho español es preciso explicar el funcionamiento de su orden jurídico. El Código Civil Español fue promulgado en 1889 mediante real decreto y se divide en cuatro libros: “De las personas; De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones; De los diferentes modos de adquirir la propiedad; y De las obligaciones y contratos.” Su artículo 13 determina que la aplicación del código es únicamente supletorio puesto que las provincias y comunidades del territorio español tienen autonomía para legislar en materia civil con excepción de las normas relativas al régimen económico matrimonial que tendrán aplicación general y directa en toda España.

El código español sigue el sistema romano-francés, destina el libro II a los bienes, propiedad y sus modificaciones, sin embargo instituciones como la ocupación, usucapión, tradición, censos, prenda, hipoteca y anticresis se tratan hasta el Libro tercero; además existen diversas leyes procesales. Al igual que en el derecho mexicano, la posesión española es susceptible de convertir la tenencia en propiedad o la adquisición de derechos reales siempre y cuando sea a título de dueño y continuada por el tiempo señalado por la ley, la cual se remite a la fórmula de Modestino: “*Usucapiom est adiectio dominio per continuationem possessionis temporis lege definiti*” (Usucapión es la adquisición del dominio por la posesión continuada durante el tiempo determinado por la ley). La institución se influencia a los fueros municipales españoles a través del derecho romano con breves

⁶³ Estas obras son: Comentarios a la última ley de Enjuiciamiento Civil de D. José María Manresa; Tratado de Derecho Judicial de Luis Mattiolo; e Instituciones de Derecho Procesal Civil de Giuseppe Chiovenda.

características germánicas, así el fuero de Brihuega, Alcalá, Soria, Zorita Y Molina señalaban un plazo de un año y un día para adquirir por prescripción; esta recepción se atenúa más tarde en Siete Partidas, especialmente en el título 29 de la partida tercera, que contiene la mayor parte de las doctrinas vigentes en el Código Civil en materia de prescripción, además cabe destacar la influencia del derecho canónico diversos conceptos, como la buena fe.

4. FRANCIA

El derecho francés es la máxima expresión de la corriente codificadora del derecho, por lo que no es de asombrar que gran parte de su estudio se concentre en la interpretación de las normas del Código Napoleónico al cual se le considera como la Constitución Civil de los franceses, se promulgó el 21 de marzo de 1804 y aún sigue en vigencia con algunas modificaciones. Es el primero establecido como un sistema de derecho escrito distinto del *common law* y resultado de la influencia del *Corpus iuris civiles*, su estructura es muy similar a la que actualmente tenemos en el Código Civil para el Distrito Federal puesto que está dividido en libros:

LIBRO PRIMERO.- De las personas.

LIBRO SEGUNDO.- De los bienes y de las distintas modificaciones a la propiedad.

LIBRO TERCERO.- De los diferentes modos de adquirir la propiedad.

La prescripción se encuentra regulada en el libro tercero bajo la siguiente estructura:

TÍTULO XX De prescripción

Capítulo I Disposiciones generales

Capítulo II De la posesión

Capítulo III De las causas que impiden la prescripción

Capítulo IV De las causas que interrumpen o que suspenden el curso de la prescripción

Sección I De las causas que interrumpen la prescripción

Sección II De las causas que suspenden el curso de la prescripción

Capítulo V Del tiempo necesario para prescribir

Sección I Disposiciones generales

Sección II De la prescripción de treinta años

Sección III De la prescripción por diez y veinte años

Sección IV De algunas prescripciones particulares

Las características básicas de la institución son:

- a) El artículo 2219 y comienza por separar a la institución en: medio de adquisición de la propiedad y en modo de libertarse de obligaciones, asimismo se interpreta del artículo 2220 que se trataba de una figura de orden público puesto que este establece: “No se puede con anticipación renunciar a la prescripción, pero se puede renunciar a la prescripción adquirida.”
- b) La renuncia puede ser expresa o tácita, esta última definida como el hecho que haga suponer el abandono del bien.
- c) Sólo se prescriben cosas dentro del comercio.
- d) Los entes públicos como: Estado, establecimientos públicos y municipalidades pueden interponer la acción de prescripción de la misma forma que lo harían los particulares.
- e) Puede hacerse valer como excepción en cualquier estado de la causa a no ser que se presuma que no se había interpuesto por renuncia.
- f) Están legitimados para interponerla acreedores o cualquier otro que tenga interés en la causa.

Causas que dan origen a la prescripción:

Los que poseen por título derivado no pueden prescribir como el caso del depositario o usufructuario conforme al artículo 2236 CCDF, tampoco lo pueden hacer sus herederos de acuerdo artículo 2237 CCDF; sin embargo, si su título varía pueden comenzar a poseer para prescribir, además se contempla las transmisiones *a non domini* según lo dispuesto en el artículo 2239 CCDF. Aquellos a quienes los arrendatarios, depositarios y otros detentadores precarios han transmitido la cosa por un título traslativo de propiedad, pueden prescribirla. La variación en la causa no se da por la calidad con la que una persona cree poseer sino que el cambio debe constar en un título.

Elementos de la prescripción:

- a) Posesión. Al contrario de lo que sucede con nuestro actual Código Civil, tanto para el Distrito Federal como federal, en el francés se clasifica a la posesión bajo el rubro de la prescripción, resalta la importancia de ésta como elemento para la adquisición de la propiedad.⁶⁴ Sobre la posesión dice el artículo 2228 CCDF: “La posesión es la detentación o el goce de una cosa o de un derecho que tenemos o disfrutamos por nosotros mismos, o por otro que la tiene o la disfruta en nuestro nombre.” Se emplea el término detentación como sinónimo de posesión la cual puede darse *per se* o por representación.⁶⁵ A su vez, la posesión puede ser originaria o derivada, empero, la idónea para prescribir debe ser originaria continuada y no interrumpida, pacífica, pública, no equivoca y a título de propietario, conforme al artículo 2230 CCDF se presume que la posesión es originaria hasta que se pruebe lo contrario en juicio.⁶⁶ Los actos facultativos y los de simple tolerancia no pueden fundar ni posesión ni prescripción, dice el código que una vez que ha cesado la violencia puede iniciar la posesión útil; sin embargo, el artículo 2265 CCDF sólo contempla la prescripción a través de la buena fe.
- b) Tiempo.-El tiempo se cuenta en razón de la coincidencia entre la ubicación del inmueble y el domicilio del verdadero propietario, menciona el artículo 2265 CCDF.

⁶⁴ Esta idea no se aleja de lo que pensaba Savigny pues consideraba que la importancia de la posesión se concentraba en los medios de protección (interdictos) y la usucapión.

⁶⁵ Muy parecido a lo determinado en el artículo 798 del Código Civil para el Distrito Federal, que determina: “La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales.” El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

⁶⁶ Esta idea llega a ser vaga en nuestro código, puesto que se establece claramente que la posesión originaria se presume, por lo que este concepto llega a confundirse con la calidad de propietario.

Interrupción:

La interrupción no impide que el conteo pueda continuarse una vez que haya cesado el hecho, la interrupción puede ser natural o civil:

- a) Natural.- Cuando el poseedor esta privado por más de un año del goce de la cosa, sea por el antiguo propietario o sea por un tercero.
- b) Civil.- La interrupción civil se origina en virtud de una citación de justicia, un mandamiento, un embargo, notificados a quien quiere impedir que prescriba, también se origina por el reconocimiento del derecho que hace el deudor o poseedor de aquel contra quien pretende prescribir.

Suspensión:

La suspensión se presenta en la prescripción negativa y tiene por efecto terminar el conteo del tiempo transcurrido sin que pueda continuarse. Por regla general la prescripción corre contra cualquier persona, a menos que esté exceptuada por la ley, por ejemplo no corre contra menores e interdictos, entre cónyuges; o contra una finca constituida según el régimen dotal durante el matrimonio.

CAPÍTULO SEGUNDO

ANÁLISIS DE LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO COMPARADO

I. ESPAÑA

La regulación de la usucapión o prescripción adquisitiva, y del sistema registral en el derecho español, así como en sus distintas provincias y ciudades son instituciones justificadas en virtud del principio de certeza jurídica, aunque su coexistencia implica la presencia de conflictos de difícil solución. La usucapión española mantiene una estrecha relación con la legislación hipotecaria de tal forma que ésta se incluye y regula en los artículos 35 y 36 de la Ley Hipotecaria, de los cuales se desprenden dos instituciones que explican la confusa relación entre los derechos registrales y los adquiridos por usucapión: la *usucapión secundum tabulas* (según registro) y *contra tabulas* (contra registro).

La *usucapión secundum tabulas* se regula en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, que determina:

A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.

La obtiene aquel que se encuentre reconocido como titular registral con base a un título que adolezca de algún defecto y que evite se consume la transmisión.

El registro dispensa del examen de la validez y existencia del título inscrito cumpliendo con el requisito de justa causa.⁶⁷

La *usucapión contra tabulas* se regula en el artículo 36 de la ley en cita:

Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo 34, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes:

a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.

b) Siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición. Cuando la prescripción afecte a una servidumbre negativa o no aparente, y ésta pueda adquirirse por prescripción, el plazo del año se contará desde que el titular pudo conocer su existencia en la forma prevenida en el apartado a), o, en su defecto, desde que se produjo un acto obstativo a la libertad del predio sirviente.

Al igual que en el derecho mexicano, la usucapión se clasifica en ordinaria y extraordinaria, la primera requiere de un título y buena fe del poseedor, la segunda no lo necesita puesto que éstos se suplen por un plazo mayor para adquirir el bien detentado; de igual manera, es posible la adquisición de derechos reales distintos de la propiedad sobre muebles e inmuebles. Son susceptibles de usucapión los derechos reales (con excepción de la hipoteca y la prenda) las servidumbres continuas y aparentes (artículo 537 del Código Civil Español), el usufructo, uso y habitación (artículo 468 y 528 del CCE) y los censos (sentencia de mayo de 1906). Conforme al artículo 437 del CCE se excluyen de esta apropiación por usucapión los bienes del dominio público.⁶⁸

Los romanistas solían considerar que la fórmula para determinar los requisitos de la usucapión era *res habilis* (susceptible de ser usucapida), *titulus*

⁶⁷ CASTAN TOBEÑAS, José, *Derecho Civil Español Común y Foral*, 14ª edición, tomo segundo, Madrid, editorial REUS, 1992, pág. 376.

⁶⁸ Dicho principio se reglamenta en la Ley del Patrimonio del Estado, Ley de Régimen Local, Reglamentos municipales y Ley de Montes.

(título), *Bona fides* (buena fe), *possessio* (posesión), y *tempus* (tiempo), la cual fue retomada por los civilistas españoles quienes la clasificaron en elementos personales, reales y formales, entre los primeros se incluyen la capacidad de las personas y la buena fe, en los segundos la aptitud de las cosas, y en los terceros el justo título, la posesión y el tiempo.

A su vez, los requisitos son generales para toda la usucapión, ordinaria o extraordinaria, y otros especiales o peculiares como el justo título y la buena fe. Los elementos personales son el prescribiente o usucapiente y el dueño de la cosa prescrita. La capacidad para adquirir los bienes se determinan en el artículo 1.931 del Código Civil Español, que establece: “Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos.” Cabe destacar que en este supuesto encuadra la posesión en la aceptación de herencia y la que se realiza a través de representante.⁶⁹ En este mismo sentido determina el artículo 1.932 que la prescripción corre contra toda clase de personas; la prescripción adquisitiva contra las personas incapaces no se suspende y sólo deja al incapaz con la protección de suspensión en el caso de prescripción negativa, es decir, siempre podrá ejercitar acciones personales.⁷⁰

La forma doctrinal de clasificar la susceptibilidad de las cosas para ser apropiadas mediante prescripción es distinguirlas en prescriptibles e imprescriptibles, las últimas subdividiéndolas en absoluta y relativamente, según que no pudieran ser prescriptibles o que lo fueran por términos extraordinarios de treinta, cuarenta y cien años. El Código Civil Español las considera en aquellas que están dentro del comercio conforme al artículo 1.936 y sean objeto de apropiación de acuerdo al artículo 437; las cosas hurtadas o robadas no pueden ser prescritas por quienes las robaron, ni por los cómplices o encubridores, al

⁶⁹ Es importante resaltar que en países como Alemania, Argentina, España, Chile y Francia se utiliza un sistema de separador por coma decimal para sus disposiciones o artículos, a diferencia de México y Estados Unidos de América que se emplea el separador por punto decimal.

⁷⁰ En el derecho romano existía el principio *contranon valentem agere non currit praescriptio* que no admitía la prescripción contra los bienes de los menores de catorce años, hijos de familia, incapacitados, ausentes, etcétera.

menos que haya prescrito negativamente el delito o la pena y la acción para exigir la responsabilidad civil según determina el artículo 1.935. La buena fe se reviste de dos aspectos: uno positivo, como la creencia o persuasión de ser dueño, y otro negativo que es la ignorancia del vicio que acompaña a la adquisición, se definen en el Código Civil Español en los artículos 1.950 y 433 respectivamente, sus condiciones se expresan en los artículos 433 al 436, y son aplicables en la posesión individualmente y en la aplicada a la prescripción del dominio y derechos reales.

II. ARGENTINA

La propiedad argentina tiene su fundamento en el artículo 17 de la Constitución de la Nación Argentina:

ARTÍCULO. 17.- La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. Sólo el Congreso impone las contribuciones que se expresan en el artículo 4º. Ningún servicio personal es exigible, sino en virtud de ley o de sentencia fundada en ley. Todo autor o inventor es propietario exclusivo de su obra, invento o descubrimiento, por el término que le acuerde la ley. La confiscación de bienes queda borrada para siempre del Código Penal argentino. Ningún cuerpo armado puede hacer requisiciones, ni exigir auxilios de ninguna especie.

En el Código Civil Argentino se determina que entre las formas de adquirir la propiedad se encuentra la prescripción:

ARTÍCULO 2.524.- El dominio se adquiere:

- 1 - Por la apropiación;
- 2 - Por la especificación;
- 3 - Por la accesión;
- 4 - Por la tradición;
- 5 - Por la percepción de los frutos;
- 6 - Por la sucesión en los derechos del propietario;
- 7 - Por la prescripción.

La usucapión en el derecho argentino es una institución de orden público, lo cual se interpreta del Código Civil para la República de Argentina:

ARTÍCULO 3.965.- Todo el que puede enajenar, puede remitir la prescripción ya ganada, pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo.

Anteriormente, el juicio de prescripción o usucapión era regulado por la ley 5.445 denominada Ley de Usucapión de la Provincia de Córdoba y que fue derogada por el artículo 780 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba:

ARTÍCULO 780.- Plano y estudio de títulos. El interesado deberá acompañar al escrito inicial:

1) Un plano de mensura del inmueble poseído del que surja, si se pudiere determinar, que inmuebles resultan afectados en todo o parte, confeccionando al efecto por profesional autorizado y visado por la repartición catastral de la Provincia, con una antelación no mayor de un año.

2) Un antecedente sobre la titularidad del dominio y la condición catastral de los inmuebles afectados, suscripto por profesional competente.

En la solicitud se indicarán los nombres de los colindantes y, si los conociere, sus domicilios.

Por otra parte, la Ley Nacional regula mediante los artículos 24 y 25 de la ley 14.159 esta figura, así como sus requisitos:⁷¹

ARTÍCULO 24.- En el juicio de adquisición de dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (artículo 4015 y concordantes del Código Civil), se observarán las siguientes reglas:

a) El juicio será de carácter contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del Catastro, Registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda. Si no se pudiera establecer con precisión quien figura como titular al tiempo de promoverse la demanda, se procederá en la forma que los Códigos de Procedimientos señalan para la citación de personas desconocidas.

⁷¹ Ley 14.159 - Catastro Nacional - Prescripción adquisitiva de inmuebles.

b) Con la demanda se acompañará plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva, si la hubiere en la jurisdicción.

c) Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.

d) En caso de haber interés fiscal comprometido el juicio se entenderá con el representante legal de la Nación, de la provincia o de la municipalidad a quien afecte la demanda.

Las disposiciones precedentes no regirán cuando la adquisición de dominio por posesión treintaenal no se plantea en juicio como acción, sino como defensa. Serán asimismo subsidiarias del régimen especial a que pueden someterse por las leyes locales la adquisición por posesión de inmuebles del dominio privado de la Nación, provincias o municipios.

ARTÍCULO 25. El precedente artículo se tendrá por incorporado al Código Civil y se aplicará de inmediato a todos los juicios de adquisición de inmuebles por prescripción, en los que aún no se haya dictado sentencia con autoridad de cosa juzgada.

Pueden adquirirse por prescripción determinados derechos reales como: usufructo, uso y habitación, en cuanto a las servidumbres sólo son susceptibles de adquirirse las continuas y aparentes. Algunas figuras afines a la prescripción adquisitiva son:

a) Interrupción de la prescripción.-Se establecen dos formas de interrupción de la prescripción positiva, la natural y civil, la primera regulada en los artículos 3.984 y 3.985 Código Civil Argentino.

La prescripción se interrumpe naturalmente cuando se priva al poseedor durante un año del goce de la cosa por el antiguo propietario, o por un tercero, aunque la nueva posesión sea ilegítima, injusta o violenta.

La interrupción civil tiene carácter representativo y se presenta en casos de interposición de demanda, sometimiento a arbitraje, reconocimiento por parte del poseedor de la posesión en el reclamante. De lo anterior, se deduce que la interrupción puede originarse una vez que se ha privado de la detentación de la cosa, y cuando se reclama el bien judicialmente.

ARTCULO 3.985.- Aunque la posesión de un nuevo ocupante hubiese durado más de un año, si ella misma ha sido interrumpida por una demanda, antes de expirar el año, o por el reconocimiento del derecho del demandante, la nueva posesión no causa la interrupción de la prescripción.

b) Justo título.- La palabra título tiene distintas acepciones aunque es usualmente empleado en el lenguaje común para referirse al contrato a través del cual se adquiere un inmueble, refiriéndome al papel mismo y no al acto jurídico en él abstraído, este sentido no es único de la praxis mexicana sino que también surge en ordenes jurídicos como el argentino. La naturaleza jurídica del título argentino se señala en el artículo 2317 de su Código Civil configurándose como un inmueble por su carácter representativo, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis. Señala el artículo 2.411, el cual es una cita de lo dicho por Raymond Théodore Troplong, que el título es la regla ordinaria de la posesión y en el artículo 2509 establece que: “El que una vez ha adquirido la propiedad de una cosa por un título, no puede en adelante adquirirla por otro”. La connotación jurídica de título es la razón legal de derechos, compuesta por las instancias que abarcan desde el acuerdo de voluntades de las partes, la causa negocial, el cumplimiento de los requisitos y formalidades legales, hasta la constitución de los derechos reales que afectarán al inmueble y acreditarán en definitiva el ejercicio de los derechos de su titular. De esta forma, apunta Adissori que el título representa la suma de los derechos individuales de los artículos 14 y 16 al 19 de la Constitución Nacional, de los hechos y actos jurídicos necesarios para llevar a cabo el acuerdo de voluntad del titular, ya se trate de actos unilaterales o bilaterales, por lo que no se puede considerar al título como el instrumento en el que otorga.⁷²

⁷² ARDISSONI ELIDA, Sara, *Tradición de bienes muebles e inmuebles registrables*, Buenos Aires, Argentina, editorial Universidad, 1987, pág. 19.

Un ejemplo del empleo inadecuado de la palabra título se encuentra en el artículo 10 del Código Civil Argentino el cual se refiere a la territorialidad de las disposiciones aplicables a la transmisión de bienes raíces:

ARTÍCULO 10. El título, por lo tanto, a una propiedad raíz sólo puede ser adquirido, transferido o perdido de conformidad con las leyes de la República.

Del artículo anterior se puede advertir que dice: “a una propiedad” y no “de una propiedad raíz”, la palabra no debe confundirse con la escritura de compraventa, donación, mutuo o permuta, puesto que el segundo lo único que implica es la documentación de la causa negocial, es decir, el derecho personal que obliga a las partes a la entrega de una cosa con el fin de constituir derechos reales, de este silogismo advierte Ardissori que el título así considerado no es el justo título del artículo 4.010 relativo a la prescripción, por ello se puede pensar que existe una ambivalencia conceptual, la del artículo 2.602 está dado por el propietario y el artículo 4.010 es esgrimido contra éste. El primero requiere todo lo necesario para que efectivamente se realice la transmisión de la propiedad, por lo que se excluyen las transmisiones *a non domini*, en cambio, el segundo es una causa o explicación de una posesión basada en la creencia de adquisición de dominio inclusive si ninguna de las partes no cuenta con la propiedad.⁷³

El Código Civil Argentino de Vélez Sarsfield marcó la diferencia entre la dominación de la dogmática española para ampliarla al estudio del derecho continental.⁷⁴ Este código impuso una nueva teoría de la posesión basada en el principio de la tradición, puesto que

⁷³*Ibidem*, pág. 20.

⁷⁴ El Código de Vélez Sarsfield refleja la influencia del Derecho continental basado principalmente en Código Civil de Chile (Código de Bello), Código de Napoleón y sus comentaristas (exegesis), la legislación española vigente hasta ese momento en la Argentina, y el Derecho romano (en especial a través de la obra de Savigny).

anteriormente la entrega de la posesión operaba legalmente con la entrega de los títulos, y aún por el otorgamiento de nuevos títulos, aunque la cosa no hubiese sido materialmente entregada.⁷⁵

- c) Clases de prescripción: La prescripción argentina puede ser decenal u ordinaria, y veinteñal o extraordinaria. La ordinaria está regulada en el artículo 3.999 del Código Civil de la República de Argentina: “El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años.” Ambas comparten los elementos de posesión *animus dominis* y el transcurso de tiempo, aunque la prescripción decenal requiere además del justo título y la buena fe.
- d) Transmisiones *a non domini* (Artículo 1.051 del Código Civil Argentino): Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual; salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable. El derecho civil argentino se inclinó por proteger el principio *nemo plus iuris* el cual implica que nadie puede transmitir aquello que no es suyo; sin embargo, al igual que la mayoría de las legislaciones de tradición continental, se limitó ante el principio *a non domini* protegiendo a los terceros de buena fe y a título oneroso sobre la situación real dominal, éste último forma parte de las situaciones excepcionales y de hecho que por distintos motivos, casi siempre de orden público e interés social, son aceptadas por el derecho y oponibles al axioma *nemo plus iuris*.

III. CHILE

En 1829 llega a Chile, proveniente de Londres, Andrés Bello quien nació el 29 de Noviembre de 1789, personaje que desde los 18 años ya realizaba lectura de textos como las Siete partidas. En su permanencia en Londres adquirió gusto

⁷⁵<http://bibliotecadigital.csjn.gov.ar/biografia.php?n=9>

por el derecho romano mediante la enseñanza memorizada, conocía profundamente el derecho europeo, en especial el inglés y el Código Francés, su llegada a América trajo una nueva intención codificadora.

En lo referente a la prescripción, este código ha realizado una transcripción de los códigos colombianos y ecuatorianos, la institución aludida se encuentra regulada en los artículos 2.492 al 2.513, en donde Andrés Bello usa el término prescripción y no usucapión, encuadrando a la prescripción adquisitiva y liberatoria, como se desprende del siguiente artículo:

ARTÍCULO. 2.492. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice prescribir cuando se extingue por la prescripción.

Además, se incorpora esta figura entre los medios de adquisición de la propiedad:

ARTÍCULO 622.- Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

En cuanto a la prescripción adquisitiva en el artículo 2.498 CCC se establece que aplica para todo tipo de bienes muebles o inmuebles, mientras sean cosas *intracommercium* y que se hayan poseído con las condiciones legales, de buena fe y el justo título, sin violencia ni clandestinidad. Existen dos tipos de prescripción adquisitiva: ordinaria y extraordinaria (Artículo 2.506):

- a) La ordinaria es aquella en que se necesita posesión regular, no interrumpida y durante el tiempo que las leyes requieren (Artículo 2.507 CCC). La posesión regular al tenor del Artículo 702 CCC es aquella fundada en justo título, adquirida de buena fe, no es clandestina, no es viciosa y el tiempo para adquirir según el Artículo 2.508 es de dos años para los muebles y cinco años para los inmuebles; en cuanto al cómputo del tiempo es necesario señalar que en el caso de los ausentes, dos días de ausencia valen por uno de presencia, a los efectos de los años.

Ausente es aquel que reside en un país extranjero, presente es aquel que vende en el territorio de la República. En cuanto a la interrupción de la prescripción esta puede ser civil o natural al igual que en tiempos de los romanos (Artículo 2.502) y las causales de suspensión parecidas a las que existen en otros códigos latinoamericanos (Artículo 2.509).

- b) La prescripción extraordinaria corre contra todas las personas en un término de quince años, y no necesita de la buena fe o un justo título. (Artículo 2.510).

IV. DERECHO ANGLOSAJÓN

El derecho anglosajón, particularmente el norteamericano, no ha sido extraño a regular la posesión y los efectos que ésta produce. Aun cuando el sistema jurídico se rige con el *common law* o Precedentes Judiciales, en derecho civil la aplicación de los códigos resulta de suma importancia. En virtud de la pluralidad de legislaciones se analizará únicamente el correspondiente al Estado de California. El Código Civil del Estado de California se divide en cuatro secciones conforme a lo dispuesto por su artículo primero:

1. This Act shall be known as The Civil Code of the State of California, and is in four divisions, as follows:
 - I.--The first relating to persons.
 - II.--The second to property.
 - III.--The third to obligations.
 - IV.--The fourth contains general provisions relating to the three preceding divisions.⁷⁶

La división primera y tercera se identifica con los libros primero y tercero de los códigos civiles mexicanos, aunque la segunda división resalta la importancia de la propiedad en lugar de los bienes y en el caso de las sucesiones sólo se

⁷⁶ La ley deberá ser conocida como Código Civil del Estado de California, y se estructura de cuatro divisiones, como sigue: I.- El primero relativo a las personas; II.- El segundo a la propiedad; III.- El tercero a las obligaciones; y IV.- El cuarto contiene disposiciones relativas a las tres divisiones precedentes.

menciona indirectamente; comenzó a surtir efectos al medio día del primero de enero del año de 1873, sus disposiciones incluyen instituciones como arrendamiento, préstamo, servidumbre, contratación, comodato, etcétera. La propiedad se regula a partir del artículo 654 al 1422, las formas de adquisición se encuentran en el artículo 1000 y se clasifican en:

1000. Property is acquired by:

1. Occupancy;
2. Accession;
3. Transfer;
4. Will; or,
5. Succession.⁷⁷

No se contempla expresamente a la usucapión o prescripción adquisitiva como un medio de adquirir la propiedad; sin embargo, se menciona a la ocupación. La naturaleza jurídica de la ocupación en la legislación mexicana es ambivalente, en el derecho romano se empleaba para referirse al primer acto de apropiación de un bien generalmente semoviente, En el Código Civil para el Distrito Federal se menciona a la ocupación en relación con el patrimonio, de la siguiente manera:

ARTÍCULO 2910. Si la finca estuviere asegurada y se destruyere por incendio u otro caso fortuito, subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, y además, el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retención del seguro, y si no lo fuere podrá pedir que dicho valor se imponga a su satisfacción, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo. Lo mismo se observará con el precio que se obtuviere en el caso de **ocupación** por causa de utilidad pública o de venta judicial.

ARTÍCULO 3043. Se anotarán previamente en el Registro Público:

...VII. El decreto de expropiación y de **ocupación** temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

⁷⁷ La propiedad se adquiere por: 1.- Ocupación; 2.- Accesión; 3.- Transmisión; 4.- Testamento; o 5.- Sucesión intestamentaria.

Los artículos anteriores equiparan a la ocupación con la detentación o toma física del bien, incluyendo la ocupación en caso de utilidad pública. Asimismo, la ocupación en la legislación civil mexicana se interpreta en el Capítulo II del Título IV a partir del artículo 854 del CCDF para referirse a la apropiación de los animales.

En la legislación californiana se regula en los artículos 1006 al 1009 de su Código Civil:

1006. Occupancy for any period confers a title sufficient against all except the state and those who have title by prescription, accession, transfer, will, or succession; but the title conferred by occupancy is not a sufficient interest in real property to enable the occupant or the occupant's privies to commence or maintain an action to quiet title, unless the occupancy has ripened into title by prescription.⁷⁸

La definición anterior implica grandes similitudes con la presunción de posesión, por lo que la principal cuestión para entender la prescripción adquisitiva será distinguir entre bienes muebles e inmuebles; posesión y ocupación. Los bienes inmuebles también se denominan como *real* o *inmovable*, y los muebles *personal* o *movable*. A continuación se citan algunas disposiciones del ordenamiento en cita:

755. Section Seven Hundred and Fifty-five. Real property within the State is governed by the law of this State, except where the title is in the United States.⁷⁹

946. If there is no law to the contrary, in the place where personal property is situated, it is deemed to follow the person of its owner, and is governed by the law of his domicile.⁸⁰

⁷⁸1006.- La ocupación por cualquier periodo confiere un título suficiente contra todos excepto contra el Estado y aquellos quienes tengan un título por prescripción, accesión, transmisión, testamento o sucesión intestamentaria.

⁷⁹755. Sección setecientos cincuenta y cinco. La propiedad real dentro del estado es gobernada por las leyes de éste, excepto donde el título recaiga en los Estados Unidos.

⁸⁰ 946. Si no hay ley en contrario, en el lugar donde la propiedad personal está situada, es juzgada siguiendo a la persona que sea propietaria y es gobernada por la ley de su domicilio.

Aunque el código no define expresamente los conceptos de inmueble y mueble, si los clasifica en los capítulos correspondientes. La posesión corresponde al propietario con título legal, y quien detente el bien se considera ocupante y cuenta con los derechos y excepciones antes mencionados. La prescripción positiva o adquisitiva en la legislación de California surge a partir de la ocupación, la posesión encaminada a adquirir la propiedad se le conoce como *adverse possession*, en español posesión contraria, y no sólo comprende ésta sino que incluye a la *easement* o usufructo. Las características que debe reunir la posesión para obtener un título de propiedad mediante la *adversepossession* son: Hostil, actual, notoria, exclusiva y continua, y por un periodo de cinco años; algunos estados como California también requieren que el *trespasser*⁸¹ haya pagado los impuestos locales del inmueble. El tiempo requerido varía de Estado a Estado, es usualmente de 20 años, pero disminuye a 5 años si el poseedor paga los impuestos de propiedad. A continuación se explican las características de la *adverse possession*:

a) *Hostile claim*.- Puede traducirse como reconocimiento de hostilidad, las cortes norteamericanas emplean dos acepciones de éste término:

1) *Maine rule*.- Requiere que la persona esté consciente de su intromisión.

2) *Connecticut rule*.- Se define simplemente como una ocupación de la tierra, el intruso no tiene que saber que el inmueble pertenece a otra persona.⁸²

3) Pocos Estados aplican una tercera regla totalmente opuesta a la *Main rule* consistente en que el intruso es completamente inocente y su posesión

⁸¹ *Trespasser* significa intruso, el término tiene un carácter un tanto peyorativo puesto que denota que alguien se ha entrometido en la posesión y propiedad de otro; sin embargo, esta situación no deriva necesariamente de la comisión de un delito sino que, como en México, puede surgir de actos informales o *a non domini*.

⁸² Cabe destacar que la mayoría de estas situaciones surge en virtud de un problema de límites entre vecinos.

deriva de un error de buena fe, normalmente consistente en confiar en un incorrecto o inválido registro.

- b) *Actual, open and notorious possession*.-El poseedor debe estar actualmente en posesión del bien, tal y como si fuera el dueño, significa que debe tener una presencia física sobre el inmueble y no basta con que simplemente reclame la propiedad. La palabra “*open*” se traduce como pública, este concepto junto con lo notorio significa que debe ser obvio para cualquiera, inclusive para el propietario, que alguien se encuentra en su tierra, éste punto tiene por finalidad hacer saber al dueño que alguien está ocupando su propiedad.
- c) *Exclusive and continuous* (Exclusiva y continua).- El poseedor debe detentar la tierra exclusivamente y sin interrupción por el tiempo establecido, no puede compartirla con nadie, aunque ello no aplica para el caso de que prescriba únicamente parte de la tierra o que ejercite *prescriptive easement*, además el tiempo de posesión no puede combinarse con la de otros. Si el *trespasser* (intruso) vende la propiedad a alguien más, el adquirente convierte su detentación en *adverse possession* y los años que ocupó el primer intruso cuentan para el nuevo poseedor en virtud de los derechos adquiridos, ésta figura se conoce como *tacking doctrine* (Doctrina de prioridad).⁸³

⁸³<http://legal-dictionary.thefreedictionary.com/Tacking>

CAPÍTULO TERCERO

REGULACIÓN ACTUAL DE LA USUCAPIÓN Y LA INMATRICULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL

I. ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL

El artículo 27 de la constitución encuadra: la capacidad de mexicanos y extranjeros para adquirir bienes inmuebles dentro del territorio mexicano, el dominio público de la Nación, el aprovechamiento de terceros de bienes del dominio público, los distintos tipos de patrimonio y la naturaleza jurídica de sus detentadores, la constitución de la propiedad privada y sus respectivas limitaciones. En este dispositivo se encuadran los principios generales para el funcionamiento de la propiedad y la usucapión, por lo que conviene analizarlo desde el punto histórico y dogmático.

El 25 de Junio de 1856 el entonces presidente Ignacio Comonfort expidió la Ley de Desamortización de Bienes de Manos Muertas que tenía por objeto que todas las fincas rústicas y urbanas que administraban como propietarios las corporaciones civiles y eclesiásticas en la república se adjudicaran a los arrendatarios o quienes las trabajaban, por el valor correspondiente a la renta que pagaban calculada como rédito al seis por ciento anual; no pasaría mucho para que este ideal fuera plasmado en el artículo 27 de la Constitución de 1857:

Ninguna corporación civil o eclesiástica cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar, por sí, bienes raíces,

con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio y objeto de la institución.⁸⁴

La mayoría de las tierras no fueron adquiridas por los arrendatarios o enfiteutas (persona que tiene el dominio útil a censo enfiteutico) sino que dio lugar a la constitución de latifundios y que las corporaciones civiles como universidades o instituciones de beneficencia perdieran sus bienes raíces. La iglesia se negó a sujetarse a la ley de desamortización por lo que no firmaron las escrituras de adjudicación de los predios, dicha situación desencadenó el conflicto bélico denominado “Guerra de tres años” obligando al gobierno a expedir la ley de Nacionalización de bienes eclesiásticos.⁸⁵

El nacimiento de la Constitución de 1857 se debió al trabajo del Congreso extraordinario constituyente, reunido conforme al plan de Ayutla el día 17 de Febrero de 1856 y concluido hasta el 5 de febrero de 1857, fueron incorporadas a ésta Constitución principios como: que la propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento sino por causa de utilidad pública y mediante

⁸⁴CARPIZO, Jorge y MADRAZO, Jorge, *Memoria del III Congreso Nacional de Derecho Constitucional*, México, UNAM, 1984, pág. 498.

⁸⁵ Esta situación se puede apreciar en el contexto histórico, al emitirse Circular sobre fincas de corporaciones denominado. “Nulidad de las ventas hechas por las mismas contra la ley” y que a la letra dice: Excmo. Sr.- Ha llegado a conocimiento del Excmo. señor presidente que en varias partes están vendiendo algunas fincas las corporaciones, sin sujetarse a las reglas prescritas en la ley de 25 de junio y reglamento de 30 de julio, y aunque es patente que no pueden tener validez tales enajenaciones, S. E. se ha servido declararlas nulas, expresamente para evitar toda duda o disputa en materia tan importante. Dispone igualmente S. E., que los inquilinos que hayan prestado su consentimiento para las ilegales ventas mencionadas, quedan privados del derecho a la adjudicación que les había concedido la ley, subrogándose en su lugar al subinquilino o denunciante en su caso, o sacándose las fincas al remate. Y manda, por último, el Excmo. señor presidente, que a las corporaciones vendedoras, a los compradores y a los jueces receptores o escribanos que hayan intervenido en las enajenaciones declaradas nulas, se les aplique con todo rigor el castigo a que se hayan hecho acreedores por tan notoria infracción de la ley. Tengo el honor de comunicarlo a V. E., recomendándole la más exacta observancia de las disposiciones contenidas en esta circular. Dios y libertad.- Méjico, octubre 9 de 1856.- Lerdo de Tejada.

indemnización. Medio siglo más tarde, el 26 de Noviembre de 1911, Francisco I. Madero expidió en el Estado de Morelos el Plan de Ayala el cual determinaba en su artículo sexto:

Que los terrenos, montes y aguas que hayan usurpado los hacendados, científicos o caciques a la sombra de la justicia venal, entrarán en posesión de esos bienes inmuebles desde luego, los pueblos o ciudadanos que tengan sus títulos, correspondientes a esas propiedades, de las cuales han sido despojados por mala fe de nuestros opresores, manteniendo a todo trance, con las armas en las manos, la mencionada posesión, y los usurpadores que se consideren con derechos a ellos, lo deducirán ante los tribunales especiales que se establezcan al triunfo de la Revolución.

Este principio fue plasmado en la ley promulgada por Venustiano Carranza el 6 de enero de 1915 en la que se declaraban nulas todas las enajenaciones de las tierras pertenecientes a los pueblos y que estaban en contravención de la ley de 25 de junio de 1856 la cual obligaba a dividir las tierras para otorgarlas a los indígenas, el artículo también se incorporaría en la Constitución del 5 de febrero de 1917.⁸⁶ El actual artículo 27 constitucional establece el axioma más importante en cuanto a propiedad privada y garantiza constitucionalmente su protección:

Las tierras y aguas dentro del territorio nacional corresponden originariamente a la nación quien tiene el derecho de transmitir el dominio a los particulares para constituir la propiedad privada.

⁸⁶ El propósito de la ley de desamortización era que los arrendatarios, los cuales eran en su mayoría indígenas, pudieran adjudicarse la propiedad de los bienes raíces, así se expresa en el siguiente circular: El Excmo. señor presidente ha tenido necesidad de tomar en consideración, que se está abusando de la ignorancia de los labradores pobres, y en especial de los indígenas, para hacerles ver como opuesta a sus intereses la ley de desamortización, cuyo principal objeto fue por el contrario el de favorecer a las clases más desvalidas; a lo cual se agrega que gran parte de los arrendatarios de terrenos no han podido adjudicárselos, o bien por falta de recursos para los gastos necesarios, o bien por las trabas que les ha puesto la codicia de algunos especuladores, con la mira bien conocida de despojarlos del derecho que les concedió la ley, subrogándose en su lugar luego que pase el tiempo designado en la misma para las adjudicaciones, y del que no les han dejado gozar libremente.

La constitución del derecho de propiedad en los particulares sobre tierras y aguas es, teóricamente, absoluto; sin embargo, la Federación, los Estados y los municipios tienen facultades para apropiarse de estos bienes en determinadas situaciones como es el caso de la expropiación. Nos encontramos ante una de las primeras y más importantes limitaciones sobre la propiedad privada, el interés público y el aprovechamiento de recursos naturales para el beneficio social, encuadrándose en esta última la distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y mejoramiento de las condiciones de vida del país. Estos fines a largo plazo se materializan en programas de ordenación de asentamientos humanos y establecimiento de provisiones, usos, reservas y destinos sobre las tierras, aguas y bosques para el cumplimiento de fines a corto plazo como son:

- a) Ejecución de obras públicas;
- b) Planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- c) Preservar y restaurar el equilibrio ecológico;
- d) Fraccionamiento de latifundios;
- e) La organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades
- f) Desarrollo de la pequeña propiedad rural;
- g) Fomento de la agricultura, ganadería, silvicultura y demás actividades económicas en el medio rural; y
- h) Evitar la destrucción de los elementos naturales y daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

De la interpretación de los primeros tres párrafos del dispositivo constitucional se desprende que la propiedad privada tiene una función social que depende en gran parte de su naturaleza física, situación geográfica o cultural. La primera parte del artículo tiene por objeto la determinación de los bienes de la Nación así como la forma de aprovechamiento. El motivo de la introducción de este tema se debe en realidad a la fracción primera de dicho dispositivo, la cual determina la capacidad de adquirir el dominio de tierras, aguas y accesiones por

parte de los particulares, podríamos decir que se trata de la máxima de la propiedad de inmuebles en el derecho. Sólo los mexicanos por nacimiento pueden adquirir el dominio de estos bienes, aunque los extranjeros pueden gozar del mismo derecho siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) que se consideraran como nacionales respecto de los bienes adquiridos y no invocarán la protección de sus gobiernos.⁸⁷ La principal interrogante en razón de la capacidad para adquirir bienes es: ¿Pueden los extranjeros usucapir inmuebles? Es difícil que en la praxis un extranjero pretenda adquirir un predio sin otorgar escritura pública y previamente haber solicitado el permiso pertinente ante la SRE, aunque en dicho supuesto es posible que el extranjero ejerza la acción de usucapión siempre y cuando haya contado con la autorización para adquirir desde el momento de la enajenación o que haya empezado a poseer, recordemos que dicho permiso aplica de forma particular, es decir, que se deberá especificar el inmueble como se interpreta de la Ley de Inversión Extranjera:

ARTÍCULO 10 A.- Los extranjeros que pretendan adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida, u obtener concesiones para la exploración y explotación de minas y aguas en el territorio nacional, deberán presentar previamente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y obtener el permiso correspondiente de dicha dependencia.

Las fracciones posteriores del artículo 27 constitucional determinan las limitaciones al patrimonio de personas morales: Asociaciones religiosas, Beneficencia, Sociedades mercantiles, Bancos, Órganos Públicos; y Núcleos de población ejidal y comunal. También se regula la propiedad familiar aunque como se explicó en el apartado de la Teoría del patrimonio de afectación se considera que nuestra regulación no permite patrimonios autónomos y que una persona

⁸⁷ Desde una perspectiva internacional surge un ejemplo de la teoría del patrimonio de afectación en el cual existe el patrimonio del extranjero en su carácter de nacional y al mismo tiempo mantiene un patrimonio respecto de sus demás bienes fuera del territorio mexicano.

detente varios, sino en casos excepcionales, con apoyo en esta teoría es posible determinar que la usucapión funciona sólo con la presencia de una persona, sea moral y física.

II. LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES

En 1975 se reformaron los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos lo que dio lugar a la regulación en materia de asentamientos humanos que comprende la legislación de Desarrollo Urbano; en el artículo 27 se incorporó dentro de las modalidades al interés público “La regulación de la tierra en los asentamientos humanos”. El artículo 73 determinó la capacidad del Congreso para legislar en la materia, señalando en la fracción 29 C “Para expedir leyes que establezca la concurrencia del Gobierno Federal, de los estados y de los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con el objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero, del artículo 27 de la Constitución.”

En el artículo 115 se establecen los principios para regular las conurbaciones, es decir, cuando un área urbana continua se presenta en más de una unidad político administrativa. Por lo anterior, se forma la Ley General de Asentamientos Humanos la cual integra el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, incluye un capítulo de concurrencia de las autoridades locales, para lo cual sus legislaturas deben expedir leyes de desarrollo urbano. Para posibles contradicciones se establecen la siguiente jerarquía:⁸⁸

- a) Normas particulares por predio
- b) Normas particulares por delegación
- c) Normas particulares por vialidad
- d) Normas que determine la zonificación por áreas homogéneas

⁸⁸MENA LABARTHE, Carlos, *Derecho inmobiliario: temas selectos y perspectivas del sector*, México, editorial Porrúa, 2010, pág. 45.

La Ley General de Bienes Nacionales (LGBN), como su nombre lo indica, tiene una regulación general sobre la república, es decir, es de observancia para todos los órdenes de gobierno puesto que está orientado al patrimonio de la Nación y mantiene la misma clasificación de bienes de dominio público mencionada en el Código Civil. El objetivo de este apartado es la explicación general del funcionamiento de bienes inmuebles del gobierno federal, de sus órganos desconcentrados, organismos autónomos y sociedades de participación estatal, así como de los organismos constitucionales autónomos; recordemos que los bienes del dominio público con excepción de los propios no pueden enajenarse y son imprescriptibles, por lo que todos estos deberán pasar por un proceso de desincorporación del dominio público, asimismo estos inmuebles, al igual que en el derecho privado, deben ser registrados a fin de crear efectos *erga omnes*. Además existen otros sistemas registrales, dependiendo de la naturaleza y destino del inmueble, dirigidos por las autoridades de desarrollo urbano.

La afectación de los bienes del dominio público lo encontramos en el artículo 84 de la LGBN, que determina: “Los inmuebles federales que no sean útiles para destinarlos al servicio público o que no sean de uso común, podrán ser objeto de actos de administración y disposición”, como los de enajenación a título oneroso, donación a otro ente público como Estados o municipios, arrendamiento, comodato y usufructo, todos ellos en distintas modalidades dependiendo con quien se contrate.

La Ley General de Bienes Nacionales, según el artículo primero, tiene por objeto establecer qué bienes constituyen el patrimonio de la Nación; el régimen de dominio público de los bienes de la Federación y de los inmuebles de los organismos descentralizados de carácter federal; facultades de las dependencias administradoras de inmuebles; integración y operación del Sistema de Administración y del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y paraestatal y operación del Registro Público de la Propiedad Federal, normas para la adquisición, titulación, administración, control, vigilancia y enajenación de los inmuebles federales, de los bienes muebles e inmuebles propiedad de las

entidades, excepto aquellos regulados por leyes especiales; y normas relativas a los avalúos de los bienes nacionales, al respecto enuncia el artículo 3 de la Ley:

ARTÍCULO 3.- Son bienes nacionales:

I.- Los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

II.- Los bienes de uso común a que se refiere el artículo 7 de esta Ley;

III.- Los bienes muebles e inmuebles de la Federación;

IV.- Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las entidades;

V.- Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía, y

VI.- Los demás bienes considerados por otras leyes como nacionales.

En cuanto este tema, opina Laura Mercedes Velázquez Arroyo:

La enumeración de bienes nacionales es demasiado abierta, ya que no sólo contiene los bienes públicos “propiedad de la Nación” sino también aquellos bienes que son propiedad del gobierno federal, de las entidades paraestatales o de los organismos descentralizados y autónomos. De lo que se puede inferir que la Ley General de Bienes Nacionales utiliza la denominación “nacional” no para referir a que la Nación sea titular de dichos bienes, sino para indicar el régimen especial al que están sometidos, ejemplo, “régimen de dominio público”⁸⁹

La LGBN actual no realiza distinción entre bienes del dominio privado y del dominio público que se hacía en las anteriores leyes, dicha diferencia permitía identificar los regímenes aplicados a los bienes, es decir, derecho administrativo o del derecho civil. Por lo expuesto, se desprende que todos los bienes regulados a los que hace mención la LGBN están sujetos a un régimen de derecho público y por lo mismo no son susceptibles de ser apropiados por usucapión o prescripción positiva.

⁸⁹ VELÁZQUEZ ARROYO, Laura Mercedes, *Protección interdictal de Bienes Públicos de uso común. Estudio comparado*, tomo LVIII, México, Revista de la Facultad de Derecho, 2008, pág. 413.

1. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL

Las leyes y reglamentos que regulan el Registro Federal son: Ley General de Bienes Nacionales y el Reglamento del Registro Público Federal, la primera establece en el artículo primero en su fracción IV que la ley tiene por objeto establecer las bases para la integración y operación del Sistema de Administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal y del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal, incluyendo la operación del Registro Público de la Propiedad Federal. La regulación de la administración de los muebles e inmuebles de los organismos con autonomía constitucional se subyugará a su ley orgánica; sin embargo, deberán tramitar la inscripción de los títulos a que se refiere la fracción I del artículo 42 LGBN, en el Registro Público de la Propiedad Federal, de igual manera lo harán el Poder Legislativo y el Poder Judicial de la Federación.

En cuanto al poder ejecutivo se determina en el artículo 29 de la LGBN que corresponde a la Secretaría de la Función Pública llevar la política inmobiliaria y el registro de bienes federales, también le corresponde organizar un registro de los responsables inmobiliarios de las distintas dependencias, así como de la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades. Se define al Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal como la integración sistematizada de documentación e información que contiene el registro de la situación física, jurídica y administrativa de los inmuebles del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, así como de su evolución. Los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal son nombrados por la Secretaría de la Función Pública y tienen a su cargo la formalización de los actos jurídicos cuando así se requiera, como los del artículo 84 de la Ley General de Bienes Nacionales, la excepción a esa regla se encuentra en el artículo 99 de la misma ley:

- I.- Donaciones a favor de la Federación;
- II.- Donaciones de la Federación a favor de los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios, y de sus respectivas entidades;
- III.- Adquisiciones y enajenaciones a título gratuito u oneroso que realice la Federación con las entidades;

- IV.- Declaratorias por las que se determine que un inmueble forma parte del patrimonio de la Federación, a las que se refiere el artículo 55 de esta Ley;
- V.- Transmisiones de propiedad a favor de la Federación de los inmuebles que hubiesen formado parte del patrimonio de las entidades, en los casos en que se extingan, disuelvan o liquiden;
- VI.- Adjudicaciones a favor de la Federación en los casos previstos por el artículo 57 de esta Ley;
- VII.- Donaciones que realicen los gobiernos de los estados, del Distrito Federal o de los municipios, o sus respectivas entidades paraestatales, a favor de entidades, para la realización de las actividades propias de su objeto;
- VIII.- Enajenaciones de inmuebles federales a favor de personas de escasos recursos, para satisfacer necesidades habitacionales, cuando el valor de cada inmueble no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año que corresponda al Distrito Federal;
- IX.- Enajenaciones que realicen las entidades a personas de escasos recursos para resolver necesidades de vivienda de interés social, y
- X.- Las resoluciones judiciales en los casos a que se refieren las fracciones IV, XVIII, XIX y XX del artículo 42 de esta ley.

Los notarios deben llevar un protocolo especial, con sus respectivos apéndices e índices comprimiendo con los mismos requisitos y formalidades que exige la Ley del Notariado para la entidad respectiva, los notarios del patrimonio federal deben registrar las escrituras de los actos traslativos en el Registro Público de la Propiedad Federal y en el Registro Público de la Propiedad del lugar donde se encuentre el bien respectivo debidamente inscrito, en un plazo no mayor de seis meses contados a partir de la fecha en la que hayan autorizado cada escritura, salvo en casos debidamente justificados. Al respecto de la normatividad para la propiedad inmobiliaria federal se han emitido los siguientes acuerdos y lineamientos que aún están en vigencia:

- a) Normas para la Venta de Inmuebles de Propiedad Federal;
- b) Acuerdo para fijar los montos máximos de rentas que las Instituciones Públicas Federales podrán pactar durante el ejercicio 2008, en los Contratos de Arrendamiento de Inmuebles que celebren;

- c) Lineamientos para la puesta a disposición y entrega de Inmuebles Federales a la Secretaría de la Función Pública por parte de las Instituciones destinatarias;
- d) Normas para llevar a cabo Avalúos y Justipreciaciones de Rentas previstos en la LGBN;
- e) Normas de Organización y Funcionamiento del Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal;
- f) Lineamientos para el Arrendamiento y Adquisición de Inmuebles en el Consejo de la Judicatura Federal;
- g) Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos para enajenar Terrenos Nacionales a través de Subasta Pública; y
- h) Lineamientos para el Arrendamiento de Inmuebles por parte de las dependencias en su carácter de arrendatarias.

El procedimiento de licitación y adjudicación de los inmuebles es llevado a cabo por el Instituto Nacional de Administración y Avalúo de Bienes Nacionales conocido con las siglas INDAAVIN, asimismo la escritura deberá ser firmada por las partes ante notario propuesto por el adjudicatario y designado por el instituto. Los actos inscribibles en el Registro Federal se determinan en el artículo 42 de la Ley de Bienes Nacionales entre los que se encuentra el acuerdo de desincorporación de inmuebles de la propiedad federal para su enajenación.

III. LEY DE RÉGIMEN PATRIMONIAL Y SERVICIO PÚBLICO

Al igual que en la Ley General de Bienes Nacionales existe en la Ley aplicable a los bienes del Distrito Federal el principio de considerar a éstos dentro del dominio público, estos se clasifican de forma general en aquellos que son de uso común y los que están destinados a un servicio público, además de los bienes mencionados las distintas fracciones del artículo 16 de la ley aludida que relaciona entre otros, monumentos históricos, pinturas o tierras y aguas distintas a los del párrafo cuarto del artículo 27 constitucional. Difiere del Código Civil en que los bienes propios se denominan del dominio privado y no encuadran dentro de los

que son del dominio público, la principal diferencia entre estos últimos es que los primeros pueden enajenarse. Los muebles del dominio privado, según el artículo 58 de la ley estudiada en este epígrafe, pueden prescribirse conforme a lo estipulado por el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, aunque recordemos que actualmente existe un Código para el Distrito Federal y uno en materia federal; se deberá aplicar el primero de éstos. En el caso de las cosas que pertenezcan al dominio público podrán enajenarse una vez que hayan sido desincorporados, las cosas del dominio privado pueden enajenarse siempre y cuando exista un acuerdo del Comité del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Federal que así lo autorice. Las leyes que se aplican supletoriamente son: El Código Civil para el Distrito Federal, únicamente por lo que se refiere a los actos y operaciones mencionados en esta ley; La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, La Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y el Código Financiero del Distrito Federal. La importancia de esta ley radica en que constituye el Registro Público del Patrimonio Inmobiliario a partir del artículo 118, las inscripciones en este sistema implica la baja del Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la entidad correspondiente, en cuanto a los notarios sólo podrán dar fe los pertenecientes al Distrito Federal, asimismo serán designados por la Consejería Jurídica y de Servicios Legales. En este punto la ley es confusa, debido a que en el caso de donaciones (artículo 48) y permuta (artículo 51) se determina que el asiento registral deberá darse de baja para inscribirse la nota correspondiente en la oficialía y su sistema de información inmobiliario, aunque el artículo 66 dice:

Artículo 66.- Una vez formalizada la operación de compraventa, deberá darse aviso a la Oficialía a efecto de que realice la inscripción correspondiente en el registro y se procedan a efectuar las anotaciones respectivas en el Registro Público de la Propiedad que corresponda.

De lo anterior, se desprende que todo decreto de desincorporación será inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y en su caso, se inscribirá en el sistema de información inmobiliaria del Distrito Federal.

1. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

De acuerdo al artículo 2 de la Ley Registral para el Distrito Federal el Registro Público de la Propiedad es la Institución a través de la cual el Gobierno del Distrito Federal, cumple la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como los actos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros. El artículo 122, en la base primera, fracción V, inciso h, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece la facultad de la Asamblea Legislativa para legislar en materia del Registro Público de la Propiedad, a su vez el artículo 4 de la Ley Registral determina que corresponde al Jefe de Gobierno el ejercicio de la función registral y que se desarrolla a través del Director del registro.

Lo anterior permite determinar la naturaleza jurídica de esta institución, claro está sin considerar su ambivalencia con el Registro Público del Comercio siendo que esta función se desarrolla a través de un sistema informático denominado SIGER (Sistema Integral de Gestión Registral) y el cual tiene una naturaleza Federal a través del Código de Comercio; sin embargo, podemos decir que esta última función se desarrolla por órganos locales. Se trata de un órgano desconcentrado por medio del cual se desarrolla la actividad registral a cargo del Jefe de Gobierno.

Una vez que se ha obtenido sentencia favorable en un juicio de prescripción positiva es importante que la misma sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad donde se encuentre el inmueble detentado, aunque ya se haya presentado el aviso preventivo al momento de admitir la demanda. La forma de hacerlo lo encontramos en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Registral y del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, el cual determina que se requiere de oficio de la autoridad judicial donde se expresen los antecedentes registrales del inmueble y el acto a inscribir, al mismo se adjuntará la sentencia judicial y el auto que declare que la misma ha causado ejecutoria; constancia de pago sobre adquisición de bienes inmuebles y avalúo del inmueble.

Si se tratare de bienes inmuebles que son adquiridos por la Federación mediante decretos de expropiación debe seguirse el siguiente procedimiento con la finalidad de que se le de publicidad al decreto de forma local y federal:

Solicitar inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de conformidad con los artículos 52 y 53 de la Ley Registral para el Distrito Federal, y presentando los documentos señalados en el artículo 100 del Reglamento de la Ley Registral y del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal:

Para la inscripción de Decretos a que se refieren los artículos 52 y 53 de la Ley, se deberán de satisfacer los requisitos siguientes:

- I. Original o copia certificada de la Publicación en el Diario Oficial de la Federación o Gaceta Oficial del Distrito Federal;
- II. Oficio emitido por la autoridad administrativa correspondiente que solicite la anotación;
- III. Antecedente registral;

Para el caso de que el inmueble carezca de antecedente registral la autoridad deberá solicitar al Registro la expedición del certificado de no inscripción, de conformidad con lo establecido en el artículo 3046 del Código;

- IV. Superficie, medidas y linderos del inmueble materia del Decreto; y
- V. Declaración de derechos de inscripción o en su caso, acreditar la exención, condonación o reducción solicitada.

Asimismo debe presentarse oficio al Registro Público de la Propiedad Federal acompañado de copias certificadas del decreto por el que la Federación adquiere el dominio, de conformidad con el artículo 42, fracción II de la Ley General de Bienes Nacionales. Se elaborará cédula de inventario y se enviará al Sistema Nacional de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal según lo dicta el artículo 37 de la Ley General de Bienes de Nacionales, derivado de lo anterior se recibe un número de clave operativa y del Registro Federal Inmobiliario. Podemos apreciar cómo es posible que un inmueble perteneciente a la Federación se registre tanto de forma local como federal.

IV. JUICIO DE USUCAPIÓN

Como mencioné, la forma correcta para referirse a la apropiación de bienes en virtud de la posesión se denomina usucapión, aunque, en el Distrito Federal el proceso judicial se conoce como prescripción positiva y se intenta en la vía ordinaria civil. Los presupuestos para la interposición de la acción radican, en parte, en los elementos que conforman la causa para el inicio de un proceso, según Eduardo Juan Couture los presupuestos procesales son aquellos antecedentes necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal. Para Froylán Bañuelos Sánchez los presupuestos procesales se dividen en:

- Presupuestos procesales previos al juicio:
 - De la acción.- El ejercicio válido del derecho subjetivo.
 - De la demanda.- Los que deben reunirse antes de admitirse la demanda.
- Presupuestos procesales del procedimiento:
 - Válido desenvolvimiento del proceso hasta culminar con la sentencia, cualquiera que sea el contenido de ésta.
- Clases de presupuestos procesales
 - Presupuesto procesales de la demanda;
 - Presupuestos materiales de la sentencia de fondo y de la sentencia favorable; y
 - Presupuestos materiales de la pretensión.

Los siguientes seis rubros tienen por objeto explicar el desarrollo de un juicio de prescripción positiva en el Distrito Federal, incluyendo los trámites administrativos que en virtud de una resolución judicial se originen.

1. REQUISITOS DE PROCEDIBILIDAD

Hasta ahora, la información proporcionada se ha centrado en la descripción de la propiedad como derecho real y de la naturaleza que tienen las cosas, no sólo como inmuebles sino en toda la gama de distinciones existentes, ya sea por el tipo de personas a quien pertenecen o su ubicación, esto permite delimitar los bienes sobre los que es posible la interposición del juicio de usucapión; por regla general

aplica a bienes del dominio de los particulares con un dueño conocido y que no se considere como bien vacante. Hasta el momento la mejor forma de identificación del demandado y de los inmuebles se puede apreciar en los distintos registros:

- a) Registro Público de la Propiedad.- Por medio de él se identifican los inmuebles que tienen propietario.
- b) Sistema de información geográfica.- Se desarrolla por la Secretaría de Desarrollo Urbano y cuenta con los planos de zonificación, éste se apoya de la información brindada por la Secretaría de Finanzas (para el caso de los municipios se realiza a través de la Tesorería municipal).
- c) Catastro de la municipalidad.- Sistema de información territorial del Estado, que tiene como finalidad obtener un inventario analítico de los inmuebles con base en sus características.

El primero de los órganos citados funciona para dar publicidad de actos jurídicos, los últimos dos son desarrollados por autoridades administrativas cuya información sirve para el desarrollo de sus actividades. Por lo tanto, el inmueble a usucapir debe estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad pero no es necesario que se encuentre en los demás sistemas de información; por lo que nos encontramos con que quien adquiera un inmueble de esta forma, tendrá que solicitar su asignación de clave catastral, y a su vez su registro en los planos de desarrollo urbano, en caso de no contar con estos.⁹⁰ La obligación de acudir a la usucapición sólo en caso de bienes registrables surge en virtud de que existe un procedimiento especial para solicitar la inscripción en conjunto con la adquisición, de esta forma lo que es un procedimiento administrativo como la publicidad se convierte en algo judicial. Existen casos especiales, como la adquisición del

⁹⁰ La usucapición en México, en el caso de inmuebles destinados a uso habitacional, tiene como regla general que cuente con construcciones, en virtud de la naturaleza de la posesión que se pretende probar. Por esto es común que en los predios a usucapir se realicen construcciones sin haber solicitado previamente un permiso de construcción, licencia de uso de suelo y subdivisión de predio.

dominio parcial de inmuebles, es decir, su desmembración y constitución con independencia.⁹¹

En primer lugar, debemos analizar la naturaleza jurídica de los requisitos de procedibilidad del juicio y de la demanda, así como la distinción con los medios de prueba; como sabemos la usucapión es un juicio ordinario con etapas procesales divididas de la siguiente forma:

- a) Presentación de la demanda
 - Auto de radicación: Prevención, Admisión o Desechamiento
- b) En caso de admisión:
 - Audiencia previa y de conciliación
 - Ofrecimiento de pruebas
 - Admisión de pruebas
 - Audiencia de Ley: Desahogo de pruebas y alegatos
 - Sentencia

Los requisitos de procedibilidad son aquellos elementos que debe reunir la demanda para ser admitida, distinguiéndolos en aquellos referentes a la forma y los pertenecientes al contenido o fondo; los elementos de forma serán apreciados por el juez antes de admitir la demanda, sólo podrá prevenir o desechar con base al incumplimiento de los elementos de fondo cuando estos sean altamente notorios puesto que serán analizados en su momento, y en su caso se decretará el sobreseimiento. Quien normalmente inicia un juicio de prescripción positiva, para el caso del Distrito Federal, lo hace en virtud de un inmueble que adquirió por una transmisión que no cumplió con la forma determinada, en pocas palabras, no se elevó en escritura pública, aun teniendo la posibilidad de ejercer la acción *pro forma(para la forma)* deciden intentar la acción de usucapión por las ventajas que esta brinda, por lo anterior conviene señalar la distinción en la acción *pro forma* y la usucapión.

⁹¹ En estos casos se deberá realizar la inscripción en un nuevo folio real y la nota correspondiente en el folio existente.

La acción *pro forma* o como comúnmente se le denomina *otorgamiento y firma de escritura* consiste en la pretensión de una persona para que otra con quien realizó un acto jurídico, sin cumplir determinadas formalidades, lo otorgue en escritura pública o que, en su caso, el juez lo haga en su rebeldía, la diferencia entre ambas acciones radica en la relación de derecho que constituyen puesto que la usucapión implica la pretensión para adquirir la cosa sea quien sea el propietario, aun cuando se tratara de una transmisión *a non domini*, en cambio, la acción de la forma tiene como *a priori* el hecho de que dos personas realizaron un acto jurídico, aunque debe considerarse que no asegura que efectivamente se transmite la propiedad debido a que ésta puede pertenecer a alguien más, este hecho depende en gran medida de las notas registrales, en cualquier caso esta acción asegura la constitución derechos y obligaciones entre las partes. La principal diferencia radica en que la prescripción positiva tiene como fin la constitución directa de un derecho real y que el otorgamiento de escritura sólo da certeza de la constitución de obligaciones y derechos, en los cuales está la transmisión de la propiedad, por lo que en primer término crea una relación meramente personal entre las partes.⁹²

Son requisitos de procedibilidad de fondo para intentar la acción: la existencia del inmueble y susceptibilidad de ser apropiados; la capacidad de las partes para usucapir; la determinación de la causa que originó la posesión por lo que se deberá mencionar, y en su caso anexar el justo título; y la mención de las características mencionadas en el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal. En lo referente a la existencia del inmueble se deberá justificar fehacientemente y de modo directo que la persona demandada aparezca como propietaria del bien materia de la prescripción positiva en el Registro Público de la Propiedad, con el certificado de inscripción relativo que se adjuntará a la demanda inicial destacándose *ad mesuram* (a medida) con exactitud las medidas y

⁹² La transmisión que derive de la formalización de un contrato a través de la acción *pro forma* adquirirá certeza una vez que se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, además existe el presupuesto de que para intentar esta acción debe hacerse contra el propietario registral.

colindancias del bien relativo y lo exigido. Son requisitos de procedibilidad de forma los mencionados en el artículo 95 y 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Un hecho peculiar se presenta en el Código Civil para el Estado de México respecto de la improcedencia de la acción, similar al artículo 3058 del Código Civil para el Distrito Federal:

Improcedencia de la usucapión en fusión o división de predios

ARTÍCULO 5.138.- Tampoco operará la usucapión cuando como resultado de ésta se pretenda la fusión o división de predios, sin que al efecto se hayan cumplido los requisitos que para estos casos prevé la ley administrativa de la materia y sus reglamentos.

En este caso, la acción para usucapir se subyuga a lo determinado por leyes administrativas soslayando de forma grave el derecho de quien ha poseído. En primer lugar, sabemos que la usucapión surge comúnmente para subsanar indirectamente los vicios civiles con los que ha nacido una transmisión, por lo que es inverosímil que se pretenda que se cumplan las formalidades administrativas para adquirir mediante la posesión, en virtud de que la persona que posee no podrá solicitar la subdivisión del predio si no cuenta con la propiedad, y no podrá intentar la prescripción si no cumple con la ley administrativa, dejando en incertidumbre jurídica el derecho adquirido del detentador del inmueble. En segundo lugar, la jurisdicción del juez se somete a la legislación administrativa, siendo que cada autoridad deberá actuar en virtud de su ley respectiva y en lo referente a su materia, no puede otorgarse al juez civil la facultad de juzgar si se ha cumplido o no con un reglamento o norma de carácter administrativo, lo anterior violenta el artículo 14 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por otro lado, cuando habiéndose intentado la inmatriculación judicial o administrativa por información de dominio surgiera un tercero la autoridad quien conozca del asunto lo dejará de hacer para que se juzgue el conflicto en un proceso contencioso. Toda vez que la persona que había intentado el procedimiento de inmatriculación ya no podrá hacerlo, tendrá que iniciar un juicio de prescripción positiva, para lo cual el juez no podrá desechar la demanda por la

no exhibición del certificado registral, de igual forma es posible que la prescripción sobre inmueble no inscrito surja por excepción en un juicio reivindicatorio.

2. DEMANDA

Los requisitos de la demanda se encuentran en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal que como analizamos, se tratan de requisitos de procedibilidad de forma.⁹³ Lo primero con lo que nos encontramos es con la competencia del juez, para lo cual debemos remitirnos al artículo 156, fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, éste tema mantiene una relación dicotómica con el derecho aplicable y que se determina en el artículo 13 fracción III del Código Civil del Distrito Federal. La competencia local surge en virtud de cuatro elementos del conflicto: materia, cuantía, territorio y grado. Hugo Rocco define a la competencia como aquella parte de la función

⁹³ARTICULO 255. Toda contienda judicial, principal o incidental, principiará por demanda, en la cual se expresaran: I. El tribunal ante el que se promueve; II. El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones; III. El nombre del demandado y su domicilio; IV. El objeto u objetos que se reclamen, con sus accesorios; V. Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos. Asimismo debe numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión; VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables; VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez; VIII. La firma del actor, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias; IX. Para el trámite de incidentes, la primera notificación se llevará a cabo en el domicilio señalado en autos por las partes, si se encuentra vigente el juicio principal, y para el caso, de que haya resolución firme o ejecutoriada, o haya inactividad procesal por más de tres meses, se practicará en el lugar en el que resida la parte demandada incidentista; y X. En los casos de divorcio deberá incluirse la propuesta de convenio en los términos que se establece en el artículo 267 del Código Civil, con excepción de lo preceptuado en el segundo párrafo de la fracción V del presente artículo, debiendo ofrecer todas las pruebas tendientes a acreditar la procedencia de la propuesta de convenio.

jurisdiccional que corresponde en concreto a cada juez, y Chiovenda la define como el conjunto de las causas en que, con arreglo a la ley, puede un juez ejercer su jurisdicción y la facultad de ejercerla dentro de los límites que ésta le atribuya.⁹⁴

En caso de conflicto de la jurisdicción de dos sistemas jurídicos internacionales podemos acudir a cualquier legislación de estas para revisar la competencia, puesto que sería extraño que existieran contradicciones para ceder o tomarla, y en caso de existir se arregla conforme a tratados internacionales. En el supuesto de la usucapión el principio aplicable a lo sustantivo y al fórum es la *lex loci rei sitae* (la ley del lugar donde los bienes están situados), debido a esto el escrito de demanda debe ser dirigido al juez civil competente en el lugar donde se encuentre el inmueble, la vía intentada deberá ser la ordinaria civil y la parte demandada es quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad, aunque existe la práctica de demandar al Registrador para la cancelación y nueva inscripción del inmueble, pero puede solicitarse en los puntos petitorios al final de la demanda. La prestación reclamada es la declaración de la propiedad en virtud de la usucapión, pudiendo anexarse los frutos percibidos durante el tiempo de la posesión. En la mención de los testigos no se determina un número, pero en la práctica lo mínimo para tener valor probatorio son dos o tres, el último aplica en el caso de la inmatriculación. La prescripción positiva sobre bienes inmuebles suelen tener un valor de cuantía que sobrepasa lo determinado para los juicios orales civiles en el artículo 969 y 691 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

3. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR

Los documentos que se deben anexar se encuentran señalados en el artículo 95 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, de lo que se interpreta lo siguiente:

⁹⁴ BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán, *óp. cit.*, nota 54, pág. 60.

I.- El poder que acredite la personalidad del que comparece en nombre de otro, o bien el documento que acredite el carácter con el que el litigante se presenta en juicio, en este supuesto encuadra la usucapión ejercitada por personas morales.

II.- Los documentos en que el actor fundó su acción, siendo este aquel donde conste el acto traslativo de dominio tratándose prescripción de buena fe. La acción tiene como presupuesto la exhibición de la constancia del inmueble emitida por el Registro Público de la Propiedad.

III.- Los documentos que sirvan de prueba: constancias de impuesto predial pagado por el poseedor; de pago de servicios de agua; tratándose de condominio los documentos que certifiquen el pago de los servicios propios de la copropiedad; fotografías; las resoluciones de información *ad perpetuam* medios preparatorios a juicio si se permitió el reconocimiento de firma del título; o cualquier otro que haga suponer la posesión con sus características determinadas, y si es el caso la buena fe.

IV.- Copias del escrito de demanda y de los presentados junto con ésta para correr traslado a la parte demandada.

4. MEDIOS DE PRUEBA

El Código de Procedimientos para el Distrito Federal regula los siguientes medios de prueba: confesional, instrumental, pericial, reconocimiento o inspección judicial, prueba testimonial, fotografías, copias fotostáticas, las presunciones que resultan fundamentales para probar la posesión, y demás elementos.

Tanto la prueba confesional como la instrumental se exhiben en el escrito inicial de demanda; aunque, la primera es susceptible de ofrecerse hasta diez días antes de la audiencia de pruebas y generalmente sirve para obtener la confesión del enajenante o de quien se ha obtenido la posesión. En cuanto a pruebas documentales públicas, comúnmente se ofrecen: constancias del Registro Público de la Propiedad, boleta predial y certificado de uso de zonificación; y como prueba documental privada el contrato traslativo de dominio y planos de construcción.

La prueba pericial es aplicada a los documentos en donde consta un acto jurídico traslativo de dominio para probar que la firma realmente procede del titular registral o de quien transmitió *a non domini* (sin ser legítimo propietario).

Para la substanciación de la prueba pericial se designará perito que rendirá su dictamen sobre los puntos señalados y que presentará al juzgado en el momento procesal oportuno conforme al artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para los efectos de aceptación y protesta del cargo. Además, se apercibirá a la parte contraria para que en el término de tres días nombre su perito y de no hacerlo, lo nombre el juzgado en su rebeldía. La prueba se ofrece en el término probatorio a que se refiere el artículo mencionado.

La prueba testimonial resulta elemental para probar la acción de usucapión; aunque, en el Código en cita no se determina el número necesario de testigos que deben presentarse, por lo que, dicha cifra sólo puede ser valorada por el juzgador. Cabe destacar que conforme al artículo 122 del Código procedimental aludido, en los casos de inmatriculación judicial el promovente debe presentar al menos tres testigos; sin embargo, es común que en los juicios de usucapión sea suficiente con dos. Los testigos se mencionarán en el escrito inicial de demanda para presentarse en la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, su citación depende de los oferentes, pero el juez puede ordenar la citación determinada en el artículo 357 y 120 del Código de Procedimientos para el Distrito Federal, y en su caso, ordenar las medidas determinadas en el artículo 73.

En el caso de los elementos a que se refiere el artículo 373 del mismo ordenamiento para acreditar hechos suele presentarse: fotografías del inmueble. Las presunciones establecidas en el artículo 380 respecto de la posesión se establecen en los artículos 798, 807 y 827 del Código Civil para el Distrito Federal. Al respecto de las pruebas en materia de usucapión dice Planiol y Ripert: “Es verdaderamente asombroso que no se encuentre disposición legal alguna acerca de la prueba del derecho de propiedad si consideramos que, el derecho de crédito al contrario tiene una prueba minuciosa regulada por la ley”, Ricardo Cuevas menciona que el único modo de suministrar una prueba absoluta del derecho de

propiedad consiste en probar que se ha poseído como uno mismo o en combinación con sus causantes durante el tiempo necesario para la usucapión.⁹⁵

5. AUDIENCIA DE DESAHOGO DE PRUEBAS

La audiencia es el acto en el que el juez o tribunal oye a las partes o recibe pruebas, para resolver lo que corresponda en el procedimiento y se celebrará en la fecha determinada en el auto de admisión de pruebas concurran o no las partes y estén o no presentes los testigos y peritos y los abogados. En el caso de los juicios de usucapión, suelen desahogarse las pruebas confesionales, testimoniales, y periciales, mediante formulación de posiciones, interrogatorios y presentación de dictámenes, lo anterior para probar la causa generadora de la posesión, y en su caso, la buena fe; cabe destacar que en los supuestos de buena fe siempre deberá ofrecerse la prueba documental consistente en el acto jurídico que haya dado lugar a la posesión irregular.

Luego de concluida la recepción de pruebas, las partes tendrán derecho de formular alegatos de forma verbal, los que serán asentados en el acta que al respecto se levante, asimismo, pueden presentar conclusiones por escrito para reforzar sus argumentos. El acta levantada por el secretario, de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles, será firmada por las partes, de la cual les será entregada copia. Una vez concluida esta etapa el juez procederá a dictar sentencia.

6. LA SENTENCIA Y SUS EFECTOS

La emisión de la sentencia de usucapión produce varios efectos en distintos ramos del derecho: administrativo, registral, fiscal, registral, etcétera, de esta forma quien se vea favorecido por la sentencia tendrá que llevar por cuenta propia el trámite inscripción en el Registro Público de la Propiedad y la modificación del titular en el catastro de la municipalidad o, en su caso, la asignación de clave

⁹⁵ CUEVAS MIGUEL, Ricardo, *óp. cit.*, nota 48, pág. 160.

catastral. Estos trámites pueden encontrarse distintas barreras como es el caso de que el predio usucapido forme parte de uno mayor, o que el mismo esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad pero no así en la administración municipal, es decir, que no se hayan solicitado los permisos de construcción o se violen los usos, reservas o destinos de la zona. En el caso de que los permisos de construcción no hayan sido solicitados se deberá atender a las sanciones determinadas en la Ley de Construcciones del Distrito Federal, tal como a continuación se señala:

ARTÍCULO 253.- Se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al 10 por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando:

- I. Se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en este Reglamento, y
- II. Las obras o instalaciones no concuerden con el proyecto autorizado y no se cumpla con las disposiciones contenidas en las Normas de Ordenación de los Programas General, Delegacionales y/o Parciales, o no se respeten las características señaladas en el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica, certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o con la constancia de alineamiento y número oficial.

Debido al estatus jurídico del Distrito Federal, el catastro de la entidad lo administra el gobierno central a través de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, no existiendo una Ley específica de Catastro. Sin embargo, cabe señalar que toda la legislación concerniente a los dos impuestos a la propiedad inmobiliaria: el Predial y Sobre Adquisición de Inmuebles, se encuentra en el Libro Primero, Título Tercero, del Código Financiero del Distrito Federal, en los Capítulos I y II del Título de mérito. De manera adicional existe un Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de personas para practicar avalúos, el cual tiene por objeto sentar las bases para la autorización de personas morales y el registro de personas físicas para la práctica de avalúos para efectos fiscales; establecer las

normas y lineamientos para la práctica de avalúos, su forma, contenido y revisión, así como definir el procedimiento para la aplicación de sanciones. Para la obtención de la clave catastral, en el caso de subdivisiones de predios donde no se solicitó el fraccionamiento de estos, se requiere: testimonio notarial; contrato privado de compraventa; cesión o donación; sentencia de la autoridad judicial que haya causado ejecutoria; manifestación de adquisición de inmuebles u otras operaciones traslativas de dominio de inmuebles; autorización de autoridad fiscal respectiva y el recibo de pago correspondiente; acta de entrega, cuando se trate de inmuebles de interés social; cédula de contratación que emita la dependencia oficial autorizada para la regularización de la tenencia de la tierra; o título, certificado o cesión de derechos agrarios ejidales o comunales, o Inmatriculación administrativa o judicial.

La sentencia que declare la prescripción positiva se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad conforme al artículo 1157 del Código Civil para el Distrito Federal, sin embargo, es posible que aun siendo ordenado por el juez no se realice el registro en virtud de inactividad del actor, puesto que la realización del procedimiento depende de que cumpla con los requisitos contemplados en la ley, al respecto el artículo 91 de la Ley Registral para el Distrito Federal determina que para la inscripción de prescripción positiva o inmatriculación es necesario: Oficio en original el cual deberá contener el antecedente registral y el acto que se solicita, copia certificada de resolución judicial, copia certificada del auto que declare ejecutoriada la sentencia, comprobante de pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, generales de los adquirentes, avalúo del inmueble, y en su caso, el certificado de no inscripción cuando se trate de inmatriculaciones judiciales.

Generalmente, sucede que las personas se ven imposibilitadas para cumplir los requisitos mencionados, por lo que no podrán inscribir el título correspondiente o sentencia, aunado a esto, dicha inactividad se prolonga hasta superar el término de prescripción negativa para la ejecución de sentencias del artículo 529 CPCDF, por lo que no se podrá pedir al juez que emita oficio a fin de que se ordene al Director del Registro la inscripción de la propiedad.

ARTÍCULO 529. La acción para pedir la ejecución de una sentencia, transacción o convenio judiciales, durará diez años contados desde el día en que se venció el término judicial para el cumplimiento voluntario de lo juzgado y sentenciado.

Este efecto no soslaya el derecho adquirido pero si obliga al adquirente a acudir ante Notario Público para que se realice la protocolización de la sentencia de prescripción positiva o inmatriculación mientras se cumpla con los requisitos del artículo 40 del reglamento registral: nombre y firma del solicitante; asentar sello de autorizar; ubicación del inmueble; cuenta catastral; acto jurídico; valor de la operación el monto de los derechos incluyendo los cálculos de las reducciones y condonaciones que en su caso le correspondan; los antecedentes registrales; y observaciones. Este procedimiento implicará el pago por los servicios del notario más lo correspondiente a impuestos derivado de éste.

En cuanto al momento en que efectivamente adquiere la propiedad una persona por usucapión comienza en la fecha de inicio de la prescripción positiva, conforme a la tesis aislada:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SE INICIA A PARTIR DE QUE SE POSEE EL INMUEBLE EN CONCEPTO DE DUEÑO Y SE CONSUMA EN EL MOMENTO EN QUE HA TRANSCURRIDO EL TIEMPO NECESARIO EXIGIDO POR LA LEY; DE MODO QUE LA SENTENCIA QUE LA DECLARA PROCEDENTE, SÓLO CONSOLIDA EN FORMA RETROACTIVA EL TÍTULO DE PROPIEDAD.

De la interpretación armónica y sistemática de los artículos 1135 y 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, se obtiene que la prescripción adquisitiva o usucapión, es un medio de adquirir la propiedad de un inmueble, por la posesión prolongada del mismo, durante el tiempo y bajo las condiciones determinadas por la ley; de ahí también se arriba a la conclusión de que la prescripción se inicia precisamente a partir de que el interesado entra a poseer el bien; de esa manera, si tal prescripción no se interrumpe por las causas naturales o legales requeridas o, si no se le hace cesar, entonces, se consuma al momento en que se ha cumplido el plazo de posesión exigido por el ordenamiento jurídico, según el caso concreto (posesión de buena o mala fe). La necesidad de promover la acción de prescripción o de oponerla como excepción en el juicio relativo, se hace patente si se toma en cuenta que la usucapión, aun consumada, no surte efectos de pleno derecho, pues para que esto sea así, es necesario que se ejerza vía acción o vía excepción; pero, debe aclararse, la sentencia judicial que declara propietario por prescripción al poseedor de un bien, no es

la que consume la usucapión, pues ésta se consume por el solo transcurso del tiempo y, la sentencia que así lo declara, sólo consolida el título de propiedad, al declarar procedente el derecho prescrito a favor del interesado. Consecuentemente, la sentencia que determina que es propietario por prescripción, el poseedor de un bien, surte efectos desde que la prescripción se inició, pues se entiende que desde entonces se poseyó *animus dominiis* el bien prescrito. Eso es lo que algunos tratadistas denominan "retroactividad de la prescripción".⁹⁶

V. PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN

El procedimiento se regula de forma sustantiva y adjetiva en el Código Civil para el Distrito Federal y en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal respectivamente, su inclusión en la legislación se da en razón de dar publicidad a los derechos reales sobre inmuebles. Aun cuando se ha considerado que la constitución de derechos no depende del sistema registral se ha resaltado la importancia de la publicidad como un sistema de protección de derechos y del principio de certeza jurídica.

La inscripción registral es un procedimiento potestativo para dar efectos contra terceros respecto de un acto celebrado; sin embargo, el Código Civil nos obliga a interponer la acción de inmatriculación en lugar de la usucapión cuando los inmuebles pretendidos no están registrados, es decir, no cuentan con antecedentes registrales, lo que le da el carácter de obligatorio a la solicitud del asiento y constituye la transformación del Registro Público de la Propiedad en un esquema de constitución de derechos al igual que en el orden jurídico alemán.

1. CONCEPTO DE INMATRICULACIÓN

La figura de la inmatriculación tiene su nacimiento en una serie de reformas realizadas en el año de 1951 al Código Civil para el Distrito Federal, figura que, de acuerdo a Ricardo Cuevas Miguel vino a reglamentar pormenorizadamente la

⁹⁶Tesis I.5o.C.86 C, Semanario Oficial de la Federación y su Gaceta, Novena época, Tomo XXXI, febrero de 2004, pág. 2890.

primera inscripción de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad.⁹⁷ Doctrinalmente se le llega a confundir con la usucapión, tanto que se les trata como una misma especie del género *modos de adquirir la propiedad*.

Deriva de la palabra *inmatrikelieren* (matricular), es un proceso o procedimiento por medio del cual se inscribe por primera vez un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y al mismo tiempo se realiza el asiento registral de usucapión o prescripción adquisitiva, anteriormente lo mismo ocurría con la inscripción de la posesión.⁹⁸ La inmatriculación se regula a partir del artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal, y se divide en administrativa y judicial; la primera consiste en un acto administrativo encaminado a inscribir un título debidamente otorgado, sea un decreto de incorporación o desincorporación. La judicial consiste en declarar la adquisición de la propiedad por medio de información de dominio a través de un proceso que concluye con una resolución judicial que declara la constitución del derecho de propiedad, y a su vez, ordena la inscripción de ésta. En consecuencia, dicho procedimiento tiene dos finalidades: la inscripción de un inmueble en un nuevo asiento y la declaración de prescripción positiva o usucapión.

Algunos criterios jurisprudenciales erróneamente consideran a la inmatriculación como un procedimiento análogo de la información *ad perpetuam*, o a este último como el género de las informaciones de dominio y posesorias:

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. CUANDO EL INMUEBLE QUE PRETENDE INSCRIBIRSE NO TIENE ANTECEDENTES REGISTRALES, DEBE SEGUIRSE EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DENOMINADO INFORMACIÓN AD PERPETUAM O INMATRICULACIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ). La regla general de que en el Registro Público de la Propiedad sólo puede inscribirse la transmisión de un inmueble que está previamente inscrito, para lo cual se requiere proporcionar los antecedentes registrales en cumplimiento del principio de tracto sucesivo, admite una

⁹⁷ *Ibidem*, pág. 169.

⁹⁸ En la legislación española la inmatriculación va siempre acompañada del registro del dominio y sólo accidentalmente se permite que alguien distinto inicie el procedimiento para efectos de inscribir la posesión o derechos reales sobre el bien.

excepción, prevista en el artículo 74 de la Ley del Registro Público de la Propiedad de San Luis Potosí, que a su vez remite al Código de Procedimientos Civiles local, cuando el inmueble que pretende inscribirse no tiene dichos antecedentes, en cuyo caso la ley prevé el procedimiento especial denominado información *ad perpetuam* o inmatriculación, que tiene por objeto incorporar un bien inmueble que carece de antecedentes registrales al Registro Público de la Propiedad. En efecto, considerando que en estos casos no puede cumplirse el principio de tracto sucesivo, el procedimiento de inmatriculación precisa el cumplimiento de diversos requisitos adicionales al procedimiento normal de inscripción de un inmueble que tiene antecedentes registrales, todos encaminados a garantizar la seguridad jurídica que debe otorgar el Registro Público de la Propiedad, por lo que involucra una investigación para que la autoridad se cerciore de que el inmueble no ha sido inscrito antes; que quien pretende la inscripción tiene la propiedad o posesión del inmueble; y que no exista una persona con un mejor derecho.⁹⁹

El galimatías tiene su origen en el anterior artículo 3023 del Código Civil para el Distrito Federal y en la ambivalencia de la naturaleza jurídica de la institución. Anteriormente, la inscripción registral por información posesoria y de dominio se regulaba en el artículo 3023 mencionado, que mediante reforma del Libro segundo, Título segundo, Capítulo primero publicada el 3 de enero de 1979 pasó al artículo 3047 CCDF, en dicho precepto se remitía al Código de Procedimientos para el Distrito Federal para coadyuvarse del modo de rendir las informaciones respectivas, recordemos que no existía la última fracción del artículo 122 CPCDF por lo que era obvio deducirse que las reglas a las que se remitía estaban en las informaciones *ad perpetuam*.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido diversas tesis en las que señala que la naturaleza jurídica de la inmatriculación necesariamente es controversial, en tal virtud el 3 de enero de 1964 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto mediante el cual se reformaba el artículo 122 del Código de Procedimientos del Distrito Federal a fin de que se adicionara una tercera fracción que incluyera dicho procedimiento:

⁹⁹ Tesis 1a. CCXLI/2011, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, decima época, tomo I, noviembre de 2011, pág. 206.

Procede la notificación por edictos

...III.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

La inmatriculación se imputa a inmuebles que no cuenten con antecedentes registrales, sin contar con los registros establecidos en otros registros, aunque está condicionado a la susceptibilidad del bien para ser apropiado por los particulares, por lo anterior, presento una clasificación de los distintos inmuebles con y sin registro:

BALDÍO	Nunca ha tenido propietario alguno y por ello pertenece a la Nación.
VACANTE	Tuvo propietario pero fue abandonado.
DUEÑO CONOCIDO	Por estar en el Registro Público de la Propiedad o alguna otra base de datos inmobiliaria municipal, estatal o federal.
	Por conocer personalmente a quien se cree es dueño.

FIGURA 3.1. Clasificación de los bienes conforme a la determinación del titular

El 23 de julio de 2012 se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal una serie de reformas al Código Civil para el Distrito Federal que modificaron los artículos 3046, 3050, 3056 y 3057, de igual manera se derogaron los artículos 3048, 3049, 3051, 3052, 3053, 3054 y 3055, todos estos en materia de inmatriculación:

- a) Del artículo 3046 se eliminó la inscripción de la posesión en el Registro Público de la Propiedad y se determina que la inscripción de la propiedad a través de la inmatriculación solamente procede cuando existe una resolución judicial.
- b) Del artículo 3050, se modificó todo el dispositivo, el cual determinaba que la inmatriculación administrativa era procedente en los casos de los artículos 3046, fracción, inciso a) y b). Para quedar de la siguiente forma:

Artículo 3050.- El Director del Registro Público de la Propiedad ordenará de plano la inmatriculación cuando se trate de:

- a) La inscripción del decreto por el que se incorpore al dominio público del Distrito Federal un inmueble;
- b) La inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o se trate del título expedido con base en ese decreto;
- c) La inscripción de parcelas sobre las que se adoptó el dominio pleno en los términos de la Ley Agraria, bastando la copia certificada de la resolución del Tribunal Agrario.

Dicha modificación únicamente establece de forma explícita lo contemplado en el artículo 3046, lo referente a la inscripción de decretos de incorporación y desincorporación, aunque agrega la inscripción de parcelas.

- c) Del artículo 3056 anterior determinaba que una vez ordenada la inmatriculación judicial o administrativa y cubiertos los pagos respectivos se procedería a su inscripción. El actual artículo únicamente contempla la inscripción de la inmatriculación judicial.
- d) Lo mismo sucede con el artículo 3057 en el cual se determinaba que no podrá modificarse o cancelarse una inscripción judicial o administrativa, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia firme, dictada en juicio en que haya sido parte el Titular del Registro Público de la Propiedad. El dispositivo reformado no contempla la inmatriculación administrativa.

En cuanto a los artículos derogados, en resumen contenían lo siguiente:

Artículo 3048.- Procedimiento de información posesoria;

Artículo 3049.- Escrito de oposición;

Artículo 3051.- Inscripción por inmatriculación administrativa mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 del CCDF;

Artículo 3052.-Inscripción por inmatriculación administrativa mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del CCDF;

Artículo 3053.- Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 del CCDF;

Artículo 3054.-Procedimiento de oposición y sus consecuencias, principalmente para suspender la inscripción; y

Artículo 3055.- Declaración de adquisición de la propiedad por información posesoria.

Las reformas mencionadas tuvieron por objeto eliminar lo referente a los procedimientos de información posesoria, así como los de inmatriculación administrativa siendo procedentes únicamente cuando se trate de decretos de incorporación y desincorporación, y de inscripción de parcelas. Con la finalidad de tener una idea clara de los cambios incorporados, a continuación se analizan los anteriores procedimientos de inmatriculación:

Anteriormente no se establecía claramente el efecto del procedimiento de inmatriculación, era manifiesto que se trataba del reconocimiento de la propiedad o de la posesión actual, esta última una vez inscrita permitía comenzar un conteo para efectos de declarar la adquisición de la propiedad. El procedimiento de inmatriculación en vía de información posesoria pudiera parecer irrelevante para cualquiera, puesto que quien no hubiera poseído por el tiempo que determinaba la ley para prescribir en términos del artículo 1152 preferirá esperar a cumplir con los requisitos necesarios e iniciar un procedimiento de inmatriculación judicial o administrativa mediante información de dominio; sin embargo, el problema incluía

una ambigüedad en la naturaleza jurídica de la inmatriculación como proceso o procedimiento, es decir, como contencioso o de mero trámite. La razón es que el reconocimiento de una posesión anterior implicaba una contraparte que se imponga en juicio a fin de defender sus derechos, en cambio el reconocimiento de posesión desde el momento de inscripción deja ver que se trataba de un acto que no contraviene derechos sino que da fe a un cierto hecho como es el caso de las jurisdicciones voluntarias, información *ad perpetuam* o fe de hechos realizada ante notarios.

Esta distinción se basa en la idea de que en principio la autoridad no puede asentar o hacer constar algo que aduce una persona sobre un hecho pasado sin escuchar aquel cuyo derecho pueda ser afectado (garantía de audiencia), pero si puede hacerlo sobre lo que se desarrolla en su presencia, en el caso de las informaciones *ad perpetuam* se debe comprobar que existe una posesión mediante la presentación de los testigos existiendo constancia que desde ese momento se detenta sin que ello tenga efecto retroactivo.

Respecto de los juicios de usucapión e inmatriculación por información de dominio, se adquiere comprobando la posesión por más de cinco años respecto de inmuebles y de buena fe, en la usucapión la naturaleza contenciosa es más que evidente, pero en la inmatriculación se realiza una serie de notificaciones mediante edictos en el Diario Oficial de la Federación; en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación, además de un anuncio colocado en el inmueble conforme al artículo 122 CPCDF.

Aunque en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se determina que producida o no la contestación se abrirá la fase probatoria, por el contrario determinaba el artículo 3049 que las informaciones dejarían de rendirse existiendo escrito de oposición, en virtud de lo anterior pareciera que en los Códigos Sustantivos y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal existía una naturaleza distinta de la inmatriculación, entre no contenciosa y contenciosa, aunque el Segundo Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito

consideraba que se trataba de un proceso judicial donde hay un conflicto de intereses según dispone en su tesis aislada:

INMATRICULACION DE INMUEBLES, PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO EN LA. La reforma en la fracción III del artículo 122 del código procesal civil publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de enero de 1964, establece un procedimiento especial cuando se trata del caso de inmatricular inmuebles previsto en el artículo 3023 del Código Civil. En efecto, independientemente de que el precepto en cuestión hace referencia a la evidente necesidad de precisar y deslindar el inmueble objeto de la pretensión que antes no existía, establece que de la solicitud que formule el promovente se corre traslado a las personas e instituciones que al respecto indica; dispone también que al vencerse el último término del traslado se abrirá una dilación probatoria por treinta días y estatuye, asimismo, que además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio del que se trata; por último, se les concede a las partes la oportunidad de alegar y posteriormente se pronuncia la sentencia la cual es apelable en ambos efectos; por todo lo cual resulta obvio que dicho procedimiento es de carácter contencioso y no simplemente de jurisdicción voluntaria, como acontecía antes de la reforma de que se trata.¹⁰⁰

Con base a esto se concluye que al tratarse de un proceso contencioso las resoluciones que en él se dictaban podían afectar intereses y situaciones anteriores, como sucede en la usucapión. En el caso de la información posesoria se cree que se identifica con la jurisdicción voluntaria *ad perpetuam* y que por lo mismo sus efectos eran únicamente declarativos y publicitarios sin que sirvan para constituir el derecho de propiedad.

La gran problemática hasta antes de la reforma era identificar la naturaleza jurídica de la inmatriculación y los efectos que las resoluciones dictadas en dichos procedimientos tendrían, esto en razón de que existían distintas formas de rendirlas: información posesoria, de dominio, ante autoridad administrativa o ante autoridad judicial. Con las modificaciones del decreto del 23 de julio de 2013 se establece por regla general el procedimiento de inmatriculación a través de

¹⁰⁰ Sin número de tesis, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, séptima época, volumen, sexta parte, 1975, pág. 44. Número de registro 254383.

información de dominio, y se determinan como excepciones el procedimiento de inmatriculación administrativa cuando se emitan decretos de incorporación y desincorporación del dominio público, e inscripciones ejidales.

Hoy en día aun es difícil identificar si el procedimiento de inmatriculación es el equivalente a la usucapión o son completamente distintos, y esto tiene incidencia en los litigantes al momento de considerar que vía intentar. Ahora el problema no radica en los efectos que tienen las resoluciones (refiriéndome a los efectos frente a terceros, sobretudo en la inmatriculación) sino en la procedencia de la inscripción de las resoluciones en el Registro Público de la Propiedad. Como ejemplo se menciona el artículo 3058 del CCDF en el que se determina:

No se inscribirán las informaciones judiciales o administrativas de posesión, ni las de dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad.

Esta imposibilidad tiene distintos efectos, dependiendo de los procedimientos intentados. En el caso de la usucapión no es posible que se niegue la inscripción puesto que se trata de una sentencia ejecutoriada y el Registrador esta en obligación de realizar el asiento. Por otro lado, el artículo aludido únicamente menciona que no se inscribirán las informaciones de dominio o de posesión, pero ¿Qué son las informaciones de dominio y posesorias? Denotan la información relacionada con la calidad del poseedor o de quien pretende la propiedad, es decir, mediante información de dominio alguien intenta comprobar que ha poseído en la forma determinada por la ley para adquirir la propiedad; y en el caso de la información posesoria se demostraba que se había adquirido y se posee en calidad de dueño.

De tal forma que el procedimiento de inmatriculación tiene por objeto declarar la constitución de la propiedad y ordenar la inscripción del dominio, distinto a la usucapión donde únicamente se constituye la propiedad pero que a modo de cumplimiento de sentencia se ordena su inscripción. En consecuencia, en

los procedimientos de inmatriculación judicial el juez tiene atribuciones para considerar la improcedencia de la inscripción de las informaciones de dominio que sirvan para probar la posesión en calidad de dueño.

2. REQUISITOS

Los requisitos eran determinados con base a dos categorías: Información de dominio e Información posesoria. Al igual que en la prescripción positiva es menester el cumplimiento de dos elementos: la posesión con sus características y el transcurso del tiempo, destacaba el hecho de que no era procedente la inmatriculación tratándose de información posesoria nacida con base a un hecho ilícito o de mala fe.

La inmatriculación administrativa se diferencia de la judicial en el sentido de que los requisitos incluyen el cumplimiento de disposiciones administrativas referentes al inmueble y de las cuales un juez no podría conocer directamente, aunado a esto, el procedimiento realizado ante el Director del Registro se regula por la ley registral y su respectivo reglamento. La inmatriculación judicial sólo es regulada por la ley registral al momento de inscripción de la resolución y no como presupuesto del inicio del procedimiento.

El principal requisito para la procedencia de la inmatriculación es que el promovente no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso. El interesado deberá ocurrir ante el Juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles. Una vez comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad. De lo mencionado destaca el hecho de que se produce la prescripción aun cuando sólo se rindan informaciones de dominio.

3. ESPECIES

Estas figuras están reguladas en el Código Civil artículos 3046 al 3058, y en el artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal. El procedimiento de inmatriculación puede realizarse en vía administrativa y judicial, siendo las autoridades competentes el Juez y el Director del Registro Público de la Propiedad del lugar donde se encuentre el inmueble, a su vez, se puede realizar mediante información de dominio, y anteriormente mediante información posesoria:

- a) Información de dominio.- Se refiere a los medios probatorios mediante los cuales se demuestra la posesión de un bien en calidad de propietario, y habiendo cumplido con los requisitos de la usucapión.
- b) Información posesoria.- Los medios probatorios encaminados a constatar el hecho de poseer un bien con calidad de propietario sin haber cumplido con el tiempo necesario para prescribir.

Anteriormente, la inmatriculación administrativa comprendía la inscripción de la información de dominio y posesoria. El hecho de tramitarse ante autoridades distintas provocaba una disyuntiva en los efectos que tuviera la resolución que determine la constitución y declaración de un derecho, en primer lugar está el hecho de que todas las controversias en las que se reclame derechos particulares como la propiedad se llevan ante autoridades jurisdiccionales, por lo que la principal interrogante era el alcance de los efectos de la resolución administrativa del Director del Registro Público. A continuación se desarrollan los procedimientos de inmatriculación:

- a) Inmatriculación judicial.- El procedimiento se inicia con una solicitud al juez competente donde se menciona: el origen de la posesión; en su caso, el nombre de la persona de quien se obtuvo la posesión; el nombre y domicilio de esta persona; la ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias; y el nombre y domicilio de los colindantes. También se anexará un plano autorizado por la Tesorería del Distrito

Federal y certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad. Se les correrá traslado a las personas de quien se obtuvo la posesión, al Ministerio Público, a los colindantes, al Delegado del Registro Agrario Nacional en el Distrito Federal para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen de propiedad comunal o ejidal, y a la Secretaria de la Función Pública para que expresen si el predio es o no de propiedad federal; todos ellos tendrán quince días para contestar, luego de lo cual, producida o no la contestación se abrirá una dilación probatoria.

De igual manera se regula en la Ley Registral para el Distrito Federal en su artículo 42, fracción VII y en el Reglamento de la Ley Registral para el Distrito Federal y del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en sus artículos 66, 81 y 91, al respecto establece el último artículo mencionado:

ARTÍCULO 91. Para la inscripción de prescripción positiva e inmatriculación judicial se deberá ingresar:

- I. Oficio en original el cual deberá contener el antecedente registral y el acto que se solicita;
- II. Copia certificada de resolución judicial;
- III. Copia certificada del auto que declare ejecutoriada la sentencia;
- IV. Comprobante de pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles;
- V. Generales de los adquirentes;
- VI. Avalúo del inmueble; y
- VII. En su caso, el certificado de no inscripción cuando se trate de inmatriculaciones judiciales.

b) Inmatriculación administrativa.- Este procedimiento explica la forma de adquisición de bienes vacantes por parte del Estado, dice el artículo 3049 CCDF que se iniciará y ordenará de plano en los supuestos de los incisos a y b de la fracción II del artículo 3046 CCDF:¹⁰¹

¹⁰¹ Los bienes vacantes se adquieren mediante la inscripción del decreto de incorporación al dominio público seguido en el procedimiento de inmatriculación administrativa, sin perjuicio de

- a) Mediante inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal un inmueble; y
- b) Mediante inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base a ese decreto.

Antes de la reforma la inmatriculación administrativa incluía las siguientes situaciones: Inscripción de título fehaciente y suficiente que acredite la propiedad, entendiéndose por éste, además de lo mencionado, aquel que tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de solicitud, siendo propio o de sus causahabientes. b) la resolución de prescripción positiva y c) La información posesoria debidamente inscrita.

VI. INFORMACIÓN *AD PERPETUAM*

La información *ad perpetuam* se regula en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en los artículos 927 al 931 y según lo determinado en el primer dispositivo aludido, puede consistir en:

- I. Justificar algún hecho o acreditar un derecho
- II. Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble; y
- III. Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.

La situación más ejemplificativa para el primer enunciado es la posesión de un vehículo o la comprobación del estado de hijo, aunque según el criterio de algunas tesis aisladas para la comprobación del estado de hijo el juzgador no deberá tomarla en cuenta para demostrarla sino que lo idóneo es hacerlo mediante la prueba testimonial:

que un tercero alegue una acción de prescripción, no son suficientes las informaciones *ad perpetuam*.

POSESION DE ESTADO DE HIJO. LA INFORMACION *AD PERPETUAM* ES INSUFICIENTE PARA PROBARLA. (LEGISLACION DE PUEBLA). De conformidad con el artículo 547 del Código Civil para el Estado de Puebla, la filiación puede probarse en juicio, por la posesión de estado de hijo de las personas a quienes se señalan como padres, entre otros casos, cuando las actas que existieren fueran defectuosas, incompletas o declaradas judicialmente falsas; asimismo, el artículo 548 del citado ordenamiento legal establece que la posesión de estado de hijo se justificará demostrando por los medios ordinarios de prueba que el interesado ha sido tratado por el presunto padre o por la familia de éste como hijo del primero; que ha usado constantemente su apellido y que éste ha proveído a su subsistencia, educación y establecimiento. Ahora bien, de los preceptos legales invocados se infiere con meridiana claridad que para justificar la posesión de estado de hijo no se requiere el reconocimiento expreso por parte del progenitor, sino simplemente acreditar los elementos a los que se ha hecho mención, porque precisamente el incidente es una forma alternativa de demostrar la filiación ante la ausencia del reconocimiento expreso.¹⁰²

Las dos siguientes fracciones incluyen derechos reales propios y sobre cosa ajena, el numeral dos se refiere a la propiedad o dominio sobre inmuebles, y la tercera incluye el dominio sobre muebles y el resto de los derechos reales. La utilidad de la información *ad perpetuam* está siendo actualmente condicionada por tesis y jurisprudencias:

PRESCRIPCION POSITIVA. INFORMACIONES *AD PERPETUAM*. Las constancias relativas a las diligencias de información *ad perpetuam* no bastan para probar que se trata de una posesión útil para la prescripción, porque no engendran, en manera alguna, los efectos de la prueba testimonial, por no satisfacer las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocida a las partes por las normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio. La eficacia jurídica de las diligencias de información *ad perpetuam* promovidas en jurisdicción voluntaria con objeto de constituir un título de dominio, está condicionada a que no haya mejores derechos de tercera persona, puesto

¹⁰²Tesis: VI.2o.C.225 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, Tomo XV, Marzo de 2002, cuarta parte, pág. 1417.

que se reciben sin perjuicio de terceros y la resolución que en dicho procedimiento se pronuncia carece de la autoridad de cosa juzgada inherente a la sentencia.¹⁰³

A continuación, se presenta el siguiente cuadro con las diferencias más notorias entre la inmatriculación y la información *ad perpetuam* (incluyendo las informaciones posesorias):

Inmatriculación Judicial	Inmatriculación administrativa	Información <i>ad perpetuam</i>
En principio no contencioso, pudiendo llevarse en rebeldía. En el artículo 122 CPCDF se menciona el término solicitud y solicitante. Aun así, existe audiencia y escritos de oposición a la posesión alegada.	No contencioso, si surgiere oposición se dejará de conocer, pero el artículo 3052 fracción V del Código Civil determina que puede haberla de otras personas no mencionadas en la fracción IV.	Jurisdicción voluntaria.
A cargo de un juez competente, de conformidad con el artículo 156 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.	A cargo del Director del Registro Público de la Propiedad conforme al artículo 3052 del Código Civil.	A cargo de un juez competente, de conformidad con el artículo 156, fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
Presentación de tres testigos, preferentemente colindantes	Presentación de tres testigos que sean vecinos del	Presentación de testigos sin determinar

¹⁰³ Sin número de tesis, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, sexta época, Volumen XXXIII, cuarta parte, pág. 163. Número de registro 271535.

CAPÍTULO III

<p>o que radiquen en el mismo lugar del bien raíz, de acuerdo a lo señalado por el artículo 122 fracción III CPCDF.</p>	<p>inmueble (artículo 3052 fracción V CCDF).</p>	<p>el número, sin embargo el Código siempre los considera en plural (artículos 928, 929 y 931 CPCDF).</p>
<p>Conocerá de información de dominio, artículo 3047 o información posesoria 3048. La información posesoria debe ser de buena fe.</p>	<p>Conocerá de información de dominio 3052 o información posesoria 3053, ambas exigen título fehaciente.</p>	<p>Sólo conocerá de la posesión actual y no de la anterior (en relación con la fracción II del artículo 927).</p>
<p>Para la información de dominio se incluye posesión de buena o mala fe; respecto de la información posesoria sólo reconoce la posesión de buena fe. (Artículo 3047 CCDF).</p>	<p>Sólo se da respecto de posesión de buena fe (artículo 3052 CPCDF fracción II inciso d).</p>	<p>Incluye posesión de buena o mala fe, pues simplemente se pretende justificar que actualmente se detenta.</p>
<p>Inmuebles sin antecedentes registrales.</p>	<p>Inmuebles sin antecedentes registrales.</p>	<p>Puede otorgarse respecto de un inmueble sin antecedentes registrales pero no es susceptible de inscribirse.</p>
<p>Requisito previo que el Registro Público emita un certificado que indique que el inmueble no se encuentra inscrito.</p>	<p>Requisito previo que el Registro Público emita un certificado que indique que el inmueble no se encuentra inscrito.</p>	<p>Pueden otorgarse sobre inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad y sin</p>

		necesidad de ningún certificado, pero no podrá realizarse ningún trámite de registro.
--	--	---

FIGURA 3.2. Comparación entre las instituciones de inmatriculación e información ad perpetuam

VII. DIFERENCIAS ENTRE LOS MEDIOS PREPARATORIOS DE JUICIO Y LA INFORMACIÓN AD PERPETUAM

Los medios preparatorios son actos prejudiciales regulados en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal en los artículos 193 al 200 en lo referente al juicio Ordinario Civil, la fracción I determina que el que pretenda demandar puede pedir declaración bajo protesta de aquel contra quien se propone dirigir la demanda acerca de algún hecho relativo a su personalidad o a la calidad de su posesión o tenencia. Al igual que en la información *ad perpetuam* se pretende que se haga constar un hecho ante una autoridad judicial, sin embargo, la principal diferencia radica en la existencia de una parte demandada determinada, en el caso de la información *ad perpetuam* se pretende hacer constar la posesión para efectos de la usucapión como medida preventiva que da certeza jurídica al hecho de detentación; en el caso de los medios preparatorios la diligencia se solicita con la intención de pedir una conducta de la contraparte o un examen a algún testigo de edad avanzada o con peligro de muerte para deducir una acción o excepción.¹⁰⁴ Los medios preparatorios son comúnmente solicitados en el caso de la prescripción adquisitiva para efecto de probar la existencia de un acto jurídico, dicha diligencia implica el reconocimiento de firma y no sirve para demostrar la posesión propia. Los procedimientos no son contradictorios, permiten

¹⁰⁴Lo aquí planteado es resultado de la interpretación jurídica del autor.

dar certeza jurídica acerca de la posesión sobre un inmueble y al mismo acto jurídico, por ende, a la causa y justo título. Respecto del reconocimiento de firma existe la siguiente tesis aislada:

MEDIOS PREPARATORIOS DEL JUICIO. Conforme a la legislación del Distrito Federal, no se podrá, antes de la demanda, articular posiciones, ni pedir declaraciones de testigos, ni practicar diligencia alguna de prueba, salvo en los casos que el Código de Procedimientos Civiles especifica; y el reconocimiento de firma sólo puede ser medio preparatorio del juicio, cuando se trate de un documento de carácter mercantil, y si se pidió y obtuvo el reconocimiento de firmas puestas en un documento civil, no por eso adquiere éste el carácter de título ejecutivo, salvo cuando el reconocimiento ha sido hecho durante el juicio, bien sea al contestar la demanda o en el término de prueba.¹⁰⁵

De acuerdo a la consideración anterior se deduce que el reconocimiento de firma sólo puede solicitarse en documentos de carácter mercantil conforme al artículo 1167 del Código de Comercio a fin de preparar la acción ejecutiva. Teóricamente la tramitación de medios preparatorios en documentos civiles no es posible y convendrá entonces realizar la declaración mediante notario público a través de una fe de hechos.

VIII. EXPLICACIÓN DE LA FORMA DE ADQUISICIÓN DE BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO MEDIANTE LA POSESIÓN

Una de las primeras deducciones a las que se llega en esta investigación es que los bienes inmuebles propiedad de entes públicos son imprescriptibles, aun aquellos pertenecientes a organismos con patrimonio propio, por lo que en teoría ningún particular puede intentar la usucapión respecto de estos bienes; sin embargo estos bienes pueden ser prescritos una vez que hayan sido desincorporados del dominio público. La inaplicabilidad de la legislación federal en materia de prescripción positiva no impide que sea posible que los tribunales federales conozcan de un juicio donde se intente acción reivindicatoria sobre

¹⁰⁵ Sin número de tesis, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, quinta época, Volumen XXIII, pág. 396. Número de registro 280875.

bienes que fueron expropiados pero en los que la usucapión ya comenzaba a correr. En el caso del Distrito Federal, la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, en su artículo 16, fracción III, establece que, entre otros, son bienes del dominio público los inmuebles expropiados a favor del Distrito Federal que sean destinados a un servicio público o a alguna de las actividades que se equiparen a tal servicio o que se utilicen para tal fin, al respecto la siguiente tesis aislada mantiene y confirma la imprescritibilidad:

EXPROPIACION. NO OPERA LA PRESCRIPCION SOBRE LOS BIENES EXPROPIADOS PARA DESTINARLOS A UN SERVICIO COMUN. Los bienes expropiados conforme a la Ley Federal de Expropiación de 1936, para que el Departamento del Distrito Federal los destine a la apertura, ampliación o alineamiento de calles, la construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el tránsito urbano y suburbano, forman parte de sus bienes comunes de acuerdo con el artículo 768 del Código Civil y por lo tanto son inalienables e imprescriptibles. En consecuencia, no opera la prescripción en favor de ningún particular aun cuando esté en posesión del inmueble.¹⁰⁶

Al final, el decreto de expropiación resulta ser una causa de suspensión de la prescripción positiva, y no podrá empezar a correr en tanto no se emita decreto de desincorporación.

¹⁰⁶ Sin número de tesis, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, séptima época LXIX, Volumen, pág. 34.

CAPÍTULO CUARTO

PROPUESTA PARA UNA MEJOR REGULACIÓN DE LA USUCAPIÓN Y DE LA INMATRICULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

I. PROPUESTA DE UNA MEJOR REGULACIÓN DE LA USUCAPIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

La posesión determinada en el Código Civil para el Distrito Federal se clasifica en originaria y derivada, aunque en su texto no se hace mención expresa sobre la aprehensión de hecho que se ejerce sobre un bien, por lo que suele ser confuso determinar cuándo se hace referencia a la posesión como derecho o a una simple detentación. La posesión necesaria para ejercer la usucapión además de ser originaria, debe guardar una relación inherente y de hecho con el inmueble, siendo que al final este último elemento es el que permite prescribir, en este sentido, la clasificación de la posesión, además de la establecida en el código aludido, permite distinguir entre la que es efectiva o material sustentada en un derecho y la que no tiene origen jurídico directo, La posesión que se ejerce a través de un título legal, sea originaria o derivada, funciona como un derecho que puede ser ejercido fácticamente o no; por otro lado, la posesión como hecho no tiene una fuente jurídica y en un sentido estricto podría considerarse como detentación.

El caso de la prescripción es *sui generis* puesto que la posesión es ejercida a título de dueño, mas no implica que sea un derecho efectivo, puesto que hasta antes de declararse la misma el propietario sigue siendo el titular registral y no pueden existir dos derechos de dominio total sobre el mismo bien siendo que no existe copropiedad, en este sentido, la detentación del usucapiante no es un derecho sino un hecho jurídico, y que con el transcurso del tiempo puede ganar un

derecho subjetivo para reclamar la adquisición de la propiedad y consecuentemente el derecho a poseer. Sírvase la siguiente tesis para resaltar las diferencias entre una posesión como derecho y una como hecho:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO PARA LA PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD EN VIRTUD DE LA POSESIÓN. El artículo 826 del Código Civil previene que sólo la posesión que se adquiere en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la prescripción. Así, el concepto propietario es un elemento indispensable para prescribir, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1151, fracción I, del código citado, y, por tanto, debe demostrarse revelando cuál fue la causa generadora de la posesión, pues para usucapir es imprescindible señalar el hecho o el acto que la originó y cuándo ocurrió, a fin de que sea posible determinar la naturaleza de dicha posesión, o sea si es originaria o derivada, de buena o mala fe, y cuál deba ser el tiempo de su duración para que se consuma la prescripción positiva. Además, es necesario acreditar el hecho o el acto en que se afirma que consistió la causa generadora de la posesión, tal como una enajenación, una donación, una herencia, o cualquier otro medio de adquirir, aun delictuoso, como robo o despojo, y no el de una mera tenencia, o disfrute de la cosa, que obedezca a una relación de arrendamiento, comodato, depósito o prenda. Ciertamente, el artículo 798 del Código Civil dispone que la posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales; pero esto, jurídicamente debe interpretarse en el sentido de que la posesión produce la presunción de propiedad porque es la manifestación del ejercicio de dominio, presunción que es *juris tantum*, o sea que admite prueba en contrario, y así debe tenerse como cierta, sólo mientras no se demuestre lo contrario, esto es, que quien la tiene a su favor, no es propietario, por no ser un poseedor originario sino derivado o mero detentador.

En este sentido, el código civil menciona lo siguiente:

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

El caso es que, la legislación debe distinguir de forma clara cuando se refiere a una posesión que es ejercida en virtud de un derecho originario o derivado y la que únicamente se refiere a una situación de hecho tratándose de

los juicios de usucapión, puesto que si bien es cierto que el poseedor o detentador cuenta con una presunción para que se le considere propietario y defender sus derechos de cualquier intromisión, también lo es que en la usucapión o prescripción positiva el que pretende adquirir el bien debe probar su posesión y no puede escudarse de la presunción otorgada en el artículo 798 del código en cita. En el caso de la usucapión, la presunción de propietario no exime al poseedor de probar su relación material con el bien que pretende usucapir, sino que le permite interponer acciones o interdictos para proteger su posesión de hecho.

Por otra parte, la propuesta inicial se centra en una adecuada ordenación y sistematización de la figura denominada en el CCDF como *prescripción positiva* (actualmente regulada desde el artículo 1151 al 1157 del código mencionado) con los conceptos de propiedad, posesión e inmatriculación; independientemente de las críticas establecidas en los capítulos previos respecto del patrimonio, derechos reales y las formas de adquisición. La primera circunstancia que merece modificaciones es la denominación de prescripción adquisitiva a usucapión, y únicamente tendría el propósito de eliminar posibles confusiones teóricas. Con la finalidad de tener una noción general de la normatividad referida y vigente sobre este epígrafe se presenta la siguiente tabla con base al CCDF:

Título Séptimo	
Capítulo I	Disposiciones generales.
Capítulo II	De la prescripción positiva.
Capítulo III	De la prescripción negativa.
Capítulo IV	De la suspensión de la prescripción.
Capítulo V	De la interrupción de la prescripción.
Capítulo VI	De la manera de contar el tiempo para la prescripción.

FIGURA 4.1. Regulación de la prescripción positiva en el CCDF.

La primera de las confusiones radica en los conceptos de interrupción y suspensión de prescripción; la interrupción puede imputarse a la prescripción positiva y negativa en los casos del artículo 1168 CCDF:

ARTÍCULO 1168. 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 cualquiera género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso;
- 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.

La suspensión también se aplica a la prescripción adquisitiva y negativa, tiene por efecto impedir el conteo de tiempo en virtud de una situación especial:

ARTÍCULO 1167. La prescripción no puede comenzar ni correr:

- I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley;
- II. Entre los consortes;
- III. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela;
- IV. 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.

De esta forma en la siguiente tesis aislada formulada en la quinta época de la jurisprudencia se determina el origen de la suspensión:

PRESCRIPCIÓN, SUSPENSIÓN DE LA. Aunque la Suprema Corte de Justicia, en algunas ejecutorias, sostuvo la tesis de que no existiendo tribunales en donde ejercitar las acciones dimanadas de los actos jurídicos ejecutados por particulares, las mismas no podían prescribir porque debía conceptuarse suspenso el término de la prescripción, esta tesis, no pudo aceptarse en los términos amplísimos que se expresaron en dichos fallos, si se tiene en cuenta que la doctrina se inclina a considerar que las causas de suspensión de la prescripción se justifican por consideraciones de equidad, toda vez que benefician a personas que, atenta su situación, no están en el caso de poder interrumpir la prescripción

que corre contra ellas, o que no pueden realizarlas sin exponerse a inconvenientes tales, que les impiden la defensa de sus intereses..¹⁰⁷

De igual manera, sus deferencias se aprecian mejor cuando se comparan con la caducidad, determina la siguiente tesis aislada que:

PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA Y CADUCIDAD. DIFERENCIAS.....La suspensión se da cuando pese a que el derecho puede hacerse valer, su ejercicio está obstaculizado, ya sea por la condición jurídica en que se encuentra su titular (verbigracia, por su incapacidad legal para obrar, sin que se haya discernido su tutela, en conformidad con el artículo 1168 del Código Civil para el Distrito Federal), o por una especial conexión jurídica entre el titular del derecho y el sujeto pasivo (por ejemplo, entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto a los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley, en términos de la fracción I del artículo 1167 del Código Civil para el Distrito Federal). La prescripción se interrumpe, en conformidad con el artículo 1168 del Código Civil para el Distrito Federal, por la presentación de la demanda, por un acto del acreedor, apto para constituir en mora al deudor, o por el reconocimiento del derecho por parte del sujeto pasivo. A diferencia de la prescripción, cuyas notas fundamentales se han precisado, en la caducidad se advierten las siguientes características: En cuanto a la materia en que recae, por regla general, la caducidad actúa sobre una potestad (derecho potestativo) respecto de la cual limita su ejercicio al preciso plazo previsto en la ley, de manera que cuando éste fenece queda extinguida la posibilidad de que se haga valer. Se habla de derecho potestativo, en el sentido de que atribuye a una persona la potestad de producir, mediante su declaración de voluntad, la creación, modificación o extinción de una relación jurídica, con eficacia hacia otros sujetos de derecho. Éstos no tienen propiamente la calidad de obligados, sino que están sometidos a tener que admitir los efectos que resulten del ejercicio del derecho potestativo, lo cual explica la necesidad de que en un tiempo preciso se conozca cuál es la situación jurídica que prevalece, como consecuencia de que tal potestad se ejerza o no. La potestad sujeta a caducidad tiene una duración prefijada (tanto tiempo, tanto derecho), por lo que el conocimiento de su momento inicial implica necesariamente el conocimiento del final; por eso se habla de caducidad, cuando la potestad se extingue por haber transcurrido el tiempo que tenía fijado taxativamente desde que nació. La finalidad de la caducidad no es la exigencia de conformar la situación de hecho a la situación de derecho, sino crear certidumbre jurídica. Responde a la necesidad

¹⁰⁷ Sin número de tesis, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, quinta época, tomo LII, 1937, pág. 1534.

de dar seguridad al tráfico jurídico. A diferencia de la prescripción, la causa de la caducidad no depende del hecho subjetivo de la inercia del titular del derecho durante cierto tiempo, sino del hecho objetivo de la falta de ejercicio de la potestad en el plazo fatal previsto por la ley. En cuanto al interés protegido, por regla general, la caducidad legal protege intereses superiores, aun cuando puede también establecerse excepcionalmente para tutelar un interés particular.¹⁰⁸

El Código Civil para el Distrito Federal no aclara las situaciones específicas para el caso de prescripción adquisitiva y para la extintiva, aunque sí advierte que la interrupción funciona para la prescripción negativa cuando se realiza interpelación judicial o reconocimiento del adeudo. La suspensión es una especie de alguna condición para detener una situación como puede ser la posesión susceptible para adquirir la propiedad o para que la acción que tienen determinadas personas no se extinga. Algunas de las razones por las que la prescripción positiva y extintiva comparte un mismo capítulo son:

- a) Su fundamento, el cual es la estabilización de derechos y relaciones jurídicas, es decir, producir certeza jurídica;
- b) La inactividad de la persona contra la que corre;
- c) El transcurso del tiempo, con las particularidades que este elemento ostenta como son su interrupción y suspensión;
- d) La necesidad de que se alegan, es decir, que el juez no las pueda declarar de oficio;
- e) La prohibición de que se renuncien antes de su cumplimiento; y
- f) Según algunos, el que sean figuras contrarias dicotómicamente.

La regulación de la prescripción en materia federal se encuentra en los artículos 1151 al 1157, la determinación del derecho aplicable se establece en el artículo 13 del Código Civil Federal; en el artículo 14, fracción III del Código Federal de Procedimientos Civiles se ratifica la competencia de tribunales federales. Como premisa determina la Ley General de Bienes Nacionales que los

¹⁰⁸ Tesis: I.4o.C.212 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena época, Tomo XXXI, febrero de 2004, pág. 2890.

bienes del dominio público en sus distintas clasificaciones son imprescriptibles, aun cuando la ley civil sólo asigna a dos con esta característica; entonces cómo es posible que exista una regulación en materia federal para la prescripción adquisitiva si no tiene cabida en la praxis. Para ello es necesario remontarse a la historia del Código Civil Federal y sus alcances en las distintas épocas del derecho mexicano tratada en el Capítulo Primero, en el epígrafe “Evolución Histórica de la Usucapión” de esta tesis.

Conforme a los artículos 2 y 167 de la Ley Agraria se establece la aplicación supletoria de la legislación civil federal sustantiva y adjetivamente, por lo que un primer acercamiento hace pensar que en la prescripción adquisitiva sobre ejidos pudiera aplicarse el Código Civil Federal en aquello que no esté contemplado en la Ley Agraria, conforme a la Suprema Corte de Justicia para que esto pueda suceder es menester que: a) El ordenamiento legal a suplir establezca expresamente esa posibilidad, indicando la ley o normas que pueden aplicarse supletoriamente; b) La ley a suplir no contemple la institución o las cuestiones jurídicas que pretenden aplicarse supletoriamente, o aun estableciéndolas, no las desarrolle o las regule deficientemente; c) Esa omisión o vacío legislativo haga necesaria la aplicación supletoria de normas para solucionar la controversia o el problema jurídico planteado, sin que sea válido atender a cuestiones jurídicas que el legislador no tuvo intención de establecer en la ley a suplir, y d) Las normas aplicables supletoriamente no contraríen el ordenamiento legal a suplir, sino que sean congruentes con sus principios y con las bases que rigen de manera específica la institución o cuestión jurídica de que se trate.¹⁰⁹

Dado que en materia agraria hay reglas específicas para la prescripción positiva en el artículo 48, no se es posible aplicar supletoriamente la legislación civil; esta es otra razón de la inaplicabilidad del Código Civil Federal en cuanto a usucapión. Los supuestos en los que la prescripción positiva federal pudiera ser

¹⁰⁹ Nota. La jurisprudencia **“PRESCRIPCIÓN EN MATERIA AGRARIA. NO ES APLICABLE SUPLETORIAMENTE EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL”** ya ha sido citada en la página 64 de esta tesis.

eficaz son: bienes federales; supletoriamente en materia agraria y comercial; y el ejercicio de la acción por entes federales. En el caso de entes federales, específicamente la Administración Pública Centralizada, sólo pueden adquirir mediante las formas establecidas en la Ley General de Bienes Nacionales conforme al procedimiento del artículo 50. Para los organismos con personalidad jurídica y patrimonio propio, la Corte ha resuelto que en cuanto a prescripción positiva serán aplicables las reglas del Código Civil de la entidad en que se ubique el inmueble. Por estas razones la legislación federal sobre prescripción positiva en inmuebles resulta inaplicable en la práctica y es menester la derogación, al menos en lo referente a los inmuebles o la remisión a las normas locales.

A continuación se presenta una propuesta de proyecto de reforma de la prescripción positiva en el Código Civil para el Distrito Federal, cabe destacar que estas modificaciones implica un reordenamiento del articulado:

Se reforman los artículos 1135 al 1151, y 1165 al 1180, se derogan los artículos 1152 al 1164, y 1170 al 1175, y se añade el artículo 1180 BIS.

TITULO SÉPTIMO

De la Usucapión

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1135.- Usucapión es un medio de adquirir bienes en virtud de la posesión originaria y de hecho, mediante el transcurso del tiempo y bajo condiciones establecidas en la ley.

Cambio de denominación de prescripción positiva a usucapión.

Artículo 1136.- Sólo pueden prescribir los bienes que están dentro del comercio, salvo las excepciones establecidas por esta ley. Los bienes inmuebles propiedad del Distrito Federal son imprescriptibles.

Bienes susceptibles de adquirirse

Artículo 1137.- Son capaces para usucapir todos los que pueden disponer libremente de sus bienes y que pueden adquirir por cualquier otro título; las personas morales, los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus representantes legítimos. El Distrito Federal y demás entidades de derecho público se consideran como particulares para usucapir bienes, su capacidad para hacerlo se regulará por sus respectivas leyes.

Capacidad para usucapir

Artículo 1138.- Para efectos de los artículos 826 y 827 de este código se dice legalmente cambiada la causa de la posesión cuando el poseedor que no poseía título de dueño comienza a poseer con ese carácter, y en tal caso, la usucapión no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión.

Artículo 1139.- Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar al tiempo transcurrido a su favor para usucapir, pero no al derecho de usucapir para lo sucesivo. El abandono del derecho adquirido se tiene como renuncia tácita.

Artículo 1140.- La acción de usucapión puede ejercerse conjuntamente para constituir copropiedad, la ejercida por un coposeedor aprovecha a todos sus partícipes. La posesión de quien pretende usucapir no puede ejercerse simultáneamente con la del propietario, y no puede ejercerse contra copropietarios.

Artículo 1141.- La propiedad adquirida se retrotrae al momento en que comenzó a poseerse de forma útil para producir la usucapión. Son consecuencia de la usucapión:

I.- Que los frutos recibidos por el poseedor que consuma su adquisición por la usucapión quedan para él definitivamente.

II.- Que el poseedor quien ejercita la acción de usucapión y obtiene sentencia a favor, adquiere la propiedad libre de todos los gravámenes que hayan

podido ser impuestos, durante el curso de la posesión, por parte del *verus dominus*.¹¹⁰

III.- Quedan exceptuados de la fracción anterior los gravámenes impuestos sobre los bienes por el poseedor, durante el tiempo de su posesión; y aquellos impuestos antes de haber empezado a poseer cuando sean revalidados por el nuevo propietario tácita o expresamente.

Los derechos reales impuestos convencionalmente por el *verus dominus* (titular legítimo) otorga al nuevo propietario la acción para resolver el contrato que los constituye, sin perjuicio de la responsabilidad civil que tanto éste como el tercero que se ve afectado pudieran reclamar del *verus dominus*.

Efectos de la sentencia, determinación de la retroactividad. La *usucapión libertatis* se establece como una presunción, sin embargo, es probable que pudieran inscribirse derechos reales en el sistema registral, y en virtud de no afectar el principio de certeza jurídica se posibilita el resolver el contrato que ha constituido tales derechos; lo anterior no es aplicable respecto de los derechos reales surgidos por usucapión o por ministerio de ley.

Artículo 1142.- Para el cómputo de derechos reales a usucapirse se estará a la naturaleza jurídica que al respecto establece el Título Segundo del Libro Segundo de este código.

Artículo 1143.- La posesión a la que se refiere el artículo 1135 de este ordenamiento debe contar con las siguientes características:

Son consecuencia de la retroactividad:

- I.- Pacífica;
- II.- Pública; y
- III.- Continua.

Para efectos de este capítulo se entiende por posesión originaria y de hecho

¹¹⁰*Verus dominus* significa titular legítimo.

aquella que se disfruta en concepto de propietario.

Artículo 1144.- La usucapión es ordinaria o extraordinaria. Es ordinaria la que además de cumplir con los requisitos señalados se origina en virtud de un justo título de buena fe respecto del adquirente en la forma establecida por la primer parte del artículo 806 de este código. Es extraordinaria cuando la posesión deriva de un hecho ilícito.

Artículo 1145.- Es justo título el que es suficiente para transmitir la propiedad. La posesión que surge de una transmisión a non domini es suficiente para usucapir siempre que el adquirente haya actuado de buena fe.

El artículo 808 dispone que el poseedor de buena fe pierde ese carácter en el momento en que conoce que ha adquirido indebidamente; sin embargo, en la usucapión únicamente se requiere que la buena fe haya existido durante la celebración del acto. La posibilidad de usucapir en virtud de actos *a non domini*. El presupuesto de que la posesión de buena debe estar fundamentada en justo título.

Artículo 1146.- El tiempo necesario para usucapir bienes de forma ordinaria es:

- I.- De cinco años para los inmuebles cuando se compruebe que la posesión es de buena fe o cuando estos han sido objeto de una inscripción de posesión.
- II.- De tres años para los muebles cuando la posesión se originó de buena fe.

Artículo 1147.- El tiempo necesario para usucapir bienes de forma extraordinaria es:

- I.- De diez años para los inmuebles;
- II.- De cinco para los muebles.

Si del escrito de demanda se desprende que la posesión se obtuvo mediante delito el juez ordenará correr traslado al Ministerio Público. Para efectos de estecapítulo la existencia de violencia permite al juez presumir la posible comisión

de un delito para efectos de la usucapión.

El artículo 822 CCDF determina que posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia, a mi consideración debería establecer que la posesión pacífica es la que se ejerce sin violencia. En cuanto a la presunción del delito, solo aplica para el juicio de usucapión con la finalidad de que el promovente compruebe que han prescrito las penas.

Artículo 1148.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por usucapión, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la usucapión se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad; debiendo señalando al efecto la causa de su posesión. Si el inmueble no estuviere inscrito se deberá estar a lo dispuesto por el artículo 3046 de este código.

La obligación de señalar en el escrito de demanda la causa de la posesión, aun tratándose de mala fe.

Artículo 1149.- La sentencia firme que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad. La sentencia ejecutoriada que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad.

El juez sólo podrá imponer medidas de apremio para la inscripción del título cuando se cumplan con las formalidades determinadas en la ley del Registro Público de la Propiedad y su respectivo reglamento.

Artículo 1150.- Los bienes a los que se refiere el artículo 785 de este código se adquirirán conforme a las disposiciones de este capítulo, o en su caso, conforme a las prescripciones referentes a la inmatriculación. El decreto de incorporación al dominio público se inscribirá mediante inmatriculación administrativa, sin que sea suficiente la información *ad perpetuam*.

Determinación de un Procedimiento de adquisición de bienes vacantes.

Artículo 1151.- El derecho para pedir la ejecución de la sentencia se extingue en la forma determinada por el artículo 529 del Código de Procedimientos Civiles. Extinguido el término será necesario la protocolización de la sentencia para su registro.

Artículo 1152.- Derogado.

Artículo 1153.- Derogado.

Artículo 1154.- Derogado.

Artículo 1155.- Derogado.

Artículo 1156.- Derogado.

Artículo 1157.- Derogado.

Artículo 1158.- Derogado.

Artículo 1159.- Derogado.

Artículo 1160.- Derogado.

Artículo 1161.- Derogado.

Artículo 1162.- Derogado.

Artículo 1163.- Derogado.

Artículo 1164.- Derogado.

CAPITULO II

De la suspensión de la usucapión

Artículo 1165.- La usucapión puede comenzar a correr contra cualquier persona, excepto contra los bienes inmuebles propiedad del Distrito Federal y sus entes públicos.

Artículo 1166.- La usucapión 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 estos no se hubiere interrumpido la usucapión.

Artículo 1167.- La usucapión no puede comenzar ni correr:

I.- Mientras no se haya extinguido la pena o prescrito el delito si la posesión

se adquirió mediante éste;

II.- Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley;

III.- Entre consortes;

IV.- Entre incapacitados y sus tutores o curados, mientras dura la tutela;

V.- Contra los bienes de los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público;

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

VII.- Cuando se trate de la posesión de un derecho real susceptible de ser usucapido que requiera aprehensión directa del bien, siempre y cuando no sea compatible con la posesión del bien de aquel que lo hace en carácter de dueño. Podrán usucapirse derechos reales aun existiendo posesión derivada de un tercero, respecto de la parte que puede poseer libremente. No podrán usucapirse el derecho de prenda e hipoteca.

CAPÍTULO III

De la interrupción de la usucapión

Artículo 1168.- La interrupción es natural o civil. La usucapión se interrumpe naturalmente si el poseedor es privado de la cosa o del goce del derecho por más de un año;

Artículo 1169.-La usucapión se interrumpe civilmente:

I.- Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor. Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial si el actor desiste de ella o fuese desestimada su demanda.

II. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente y de forma indubitable el derecho de la persona contra quien se pretende usucapir. En este caso la posesión se transforma en derivada.

El efecto de la interrupción es terminar el cómputo del tiempo e inutilizar,

para la usucapión, todo el transcurrido antes de ella, sin que pueda continuarse, y sin perjuicio de volver a poseer.

Artículo 1170.- Derogado.

Artículo 1171.- Derogado.

Artículo 1172.- Derogado.

Artículo 1173.- Derogado.

Artículo 1174.- Derogado.

Artículo 1175.- Derogado.

CAPÍTULO IV

De la manera de contar el tiempo para la usucapión

Artículo 1176.- El tiempo para la usucapión se cuenta por años y no de momento a momento o en relación con la fecha, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.

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

Artículo 1178.- Cuando la usucapión se cuente por días, se entenderán estos de veinticuatro horas naturales, de las veinticuatro a las veinticuatro.

Artículo 1179.- El día en que comienza la posesión susceptible de usucapir se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; pero aquel en que la usucapión se consuma debe ser entero.

Artículo 1180.- Cuando el último sea feriado, no se tendrá por consumada, sino cumplido el primero que siga, si fuera útil.

Artículo 1180 BIS.- El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la usucapión uniendo el suyo al de su causahabiente.

Accesión de posesiones. Es importante resaltar que en este capítulo únicamente se modifica lo referente a la denominación de prescripción a usucapión, pero que su inclusión es importante para visualizar la forma definitiva de la

propuesta.

Lo referente a la prescripción negativa deberá incorporarse en el Título Quinto “Extinción de las obligaciones” añadiendo un Capítulo V denominado “De la prescripción”, aunque su desglose no corresponde a esta Tesis. Cabe destacar que algunos de los artículos formulados presentan semejanza con los ya establecidos en el Código Civil referido, en algunos casos simplemente se ha modificado el orden, así como dispositivo que le corresponde y el término “prescripción” por “usucapión” para que exista uniformidad con la propuesta.

II. MODIFICACIÓN AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE INMATRICULACION

Conforme a lo estudiado en el título correspondiente a la inmatriculación de esta Tesis fue posible apreciar la forma en que funcionan los procesos de inmatriculación judicial y administrativa. Como se mencionó, hoy en día la forma en que un particular pueda obtener la propiedad de un bien sin antecedentes registrales en razón de haberlo poseído durante determinado tiempo sólo es admisible mediante la inmatriculación judicial, puesto que a través de la administrativa se han relegado la inscripción de decretos de desincorporación e incorporación de bienes al dominio público, y de bienes ejidales o comunales.

Queda claro que la diferencia entre la usucapión y la inmatriculación judicial recae sobre la forma de comprobar la posesión. En la usucapión se ofrecen pruebas testimoniales, documentales, entre otras, que tienden a probar la posesión y que dan oportunidad a que un contrario las contradiga, sea mediante la presentación de otras o con la tacha de testigos. En la inmatriculación judicial se ofrecen informaciones de forma unilateral que tienden a comprobar la posesión, aunque no hay oportunidad de que un contrario las desestime, con excepción del

escrito de oposición regulado hasta anteriormente en el Código Civil para el Distrito Federal

Al respecto, encontramos una gran problemática derivada de esta distinción:

ARTÍCULO 3058.- No se inscribirán las informaciones judiciales o administrativas de posesión, ni las de dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad.

Del artículo citado se desprende que las informaciones judiciales o administrativas que violen las regulaciones administrativas no pueden ser inscritas, dicho precepto se refiere a las informaciones dictadas en los procedimientos de inmatriculación y a las informaciones *ad perpetuam*. Por lo que queda descartado lo substanciado en un juicio de usucapión, de tal forma que el registrador no podrá negar la inscripción de una sentencia dictada en este proceso. Esto es así por el legislador intenta descartar inscripciones de predios que hayan violentado regulaciones de uso de suelo o que no hubieren obtenido los permisos de subdivisión; sin embargo, de acuerdo al citado artículo 3058 del CCDF sólo es posible considerarlo como improcedencia en un procedimiento de inmatriculación o cuando se pretendan inscribir informaciones *ad perpetuam*.

Por otro lado, cabe preguntarnos si el juez que conozca de un procedimiento de inmatriculación judicial tiene facultades para negar la solicitud cuando se violenten leyes administrativas, en virtud de que se trata de una materia completamente distinta. La base de esta problemática descansa en la inscripción registral y en la calificación que en su momento haga el registrador. Como ejemplo, supongamos que se solicita la inmatriculación de un inmueble sin contar con la licencia de subdivisión respecto, puesto que se pretende adquirir sólo una parte de un predio, para el otorgamiento de licencia de subdivisión se requiere lo siguiente:

ARTÍCULO 135. Las solicitudes de licencias deberán estar debidamente firmadas y contener los datos y documentos siguientes:

...II. En el caso de licencias de fusiones, subdivisiones y relotificaciones adicionalmente:

- a) Constancia de alineamiento y número oficial;
- b) Croquis en original y dos tantos que contengan, en la parte superior, la situación actual del o de los inmuebles, consignando las calles colindantes, la superficie y linderos reales del predio y, en la parte inferior, el anteproyecto de fusión o subdivisión, consignando también las calles colindantes, la superficie y linderos del predio o predios resultantes, de acuerdo al formato que para tal efecto autorizará la Secretaría y publicará en la Gaceta con cargo al particular;
- c) Copia certificada de la escritura de propiedad del o de los inmuebles que pretende subdividir; e
- d) Identificación del propietario o representante legal;

La subdivisión de predio debe ser realizada por aquellos que estén interesados en realizar un acto jurídico que tenga por objeto la constitución de dos o más predios derivados de uno mayor, es decir, es solicitada por quienes cuenten con la propiedad del bien inmueble, siendo un requisito *sine qua non* para el otorgamiento de la licencia de subdivisión. Por lo anterior, resulta imposible para quien posee un inmueble sin antecedentes registrales el poder acreditar la legitimación mediante copia certificada de su escritura, pues la misma no existe. Un hecho similar resulta en los juicios de usucapión donde se adquiere la propiedad a través de un proceso contencioso, en virtud de que quien haya perdido la propiedad no tramitará ninguna clase de subdivisión por obvias razones.

El propósito de este apartado es proponer la ordenación coherente de los procedimientos de inmatriculación y de la usucapión, siendo necesario reformar el Código Civil para el Distrito Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la creación de acuerdos entre las autoridades administrativas y judiciales en materia de inscripción de sentencias, puesto que como se indicó existe un conflicto de competencias, del juez para considerar violaciones administrativas como causales de incompetencia y del registrador para negar la inscripción de sentencias donde no se haya considerado este hecho como improcedencia. No quiere decir que todos los predios deban ser inscritos, aun los que cambien fácticamente el uso de suelo o no cuenten con los permisos

pertinentes; sin embargo, resulta contradictorio que quien cuente con una sentencia de usucapión no pueda inscribir la misma en el sistema registral, situación que bien puede ser combativa a través de un juicio de amparo indirecto por violentar los derechos humanos y garantías contenidos en el artículo 14 de la Constitución en contra de la seguridad jurídica. Algunas de las ventajas que trajo la reforma en materia de inmatriculación fue que da certeza a las resoluciones dictadas contra pretensiones de terceros, pues quien se vea perjudicado por las resoluciones tendrá que deducir la acción pertinente en un juicio contencioso con la finalidad de cancelar el asiento registral.

La propuesta consiste en que en el Código Civil para el Distrito Federal debe expresarse:

- a) Que la inmatriculación judicial es un procedimiento no contencioso que por lo mismo no admite oposición de tercero, pero estableciendo la obligación de notificar a los posibles afectados.
- b) Que sólo sea admisible la inscripción de la información de dominio cuando sea procedente, sin que eso signifique que se ha constituido el derecho de propiedad.
- c) Que los afectados podrán deducir su acción mediante un procedimiento contencioso de acción reivindicatoria y la cancelación de la información de dominio quienes sólo contarán con el plazo de 2 de dos años para interponer el juicio correspondiente.
- d) Que una vez transcurrido el término de dos años sin que se haya interpuesto acción para recuperar la propiedad por quien se considere con mejor derecho, se debe considerar como constituido el derecho de propiedad. Dicha situación siempre debe ser declarada mediante resolución judicial.
- e) Que no se inscribirán las informaciones que violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos y destinos o reservas de predios, por ser de orden público e interés social, y por vulnerar derechos de terceros. Especificando que dicha disposición no es procedente en el juicio de usucapión puesto que la propiedad ya ha

pertenecido a un particular, y siendo este el caso resulta evidente que nunca tuvo porque haberse constituido la propiedad.

- f) Que la negativa mencionada en el párrafo anterior no procede en la inmatriculación ni en la usucapión cuando se ha omitido solicitar permisos de subdivisión, puesto que dicho trámite no puede imputarse al nuevo propietario. En todo caso los poseedores que quieran intentar la inmatriculación o la usucapión se ven protegidos por el siguiente artículo de la Ley de Desarrollo Urbano:

ARTÍCULO 45. Los usos del suelo que se establezcan en los programas o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de esta Ley, respetarán los derechos adquiridos por los propietarios o poseedores de predios, o sus causahabientes, que de manera continua y legítima hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables, en los supuestos que se establezcan en el reglamento. Los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate.

III. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

La propuesta significa un reordenamiento teórico de la institución de prescripción positiva con la finalidad de configurarla de forma independiente de otras figuras como la prescripción negativa, establecer un andamiaje jurídico entendible de sus elementos y procedimientos similares que permiten probar la posesión, y sobretodo incluir dentro del Código Civil y Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aquellas situaciones que actualmente sólo son establecidas en Jurisprudencia. Destacan además el cumplimiento de los siguientes puntos:

- a) Especificación de los bienes inmuebles que pueden adquirirse a través de la usucapión;
- b) Determinación de la competencia jurisdiccional;
- c) Normar las situaciones que derivan de la interposición de la acción de usucapión y sus respectiva declaración (un ejemplo es la *usucapión*

libertatis que permite la liberación de gravámenes mediante la usucapión);

- d) Determinar el alcance de procedimientos de jurisdicción voluntaria como la información *ad perpetuam* dentro de los juicios de usucapión e inmatriculación; y
- e) En el caso de la inmatriculación, la determinación de su naturaleza jurídica con el fin de determinar los alcances jurídicos del procedimiento.

Estos fines tienen por objeto solucionar problemas como: confusión sobre la susceptibilidad de un bien para ser adquirido y sobre la aplicación del Código Civil Federal en el caso de prescripción adquisitiva inmobiliaria; incertidumbre sobre la forma de inscribir en el Registro Público de la Propiedad una sentencia donde primero se intentó un procedimiento de inmatriculación surgiendo eventualmente oposición de un tercero y cuyo conflicto se dirime en un juicio de prescripción positiva; la imposibilidad de considerar la posesión anterior para el cómputo de usucapión en los procedimientos de inmatriculación; y conflictos con regulaciones administrativas que aunque no corresponden a la materia civil derivan en normas contradictorias, esto consecuencia de que la usucapión es un proceso encaminado a la regularización que no exige demasiadas formalidades pero que si son exigidas para cumplimentar disposiciones administrativas.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La usucapión es un derecho reconocido a quienes han poseído un bien durante determinado tiempo y con las características que exige la ley. El hecho jurídico que le da origen es la posesión irregular; el acto jurídico en que se basa, si es que lo hay, sólo es un medio probatorio.

SEGUNDA.- La usucapión se clasifica en ordinaria y extraordinaria. La ordinaria se fundamenta en una justa causa para poseer, la cual se comprueba mediante el título que comprenda un acto jurídico traslativo de dominio. La extraordinaria sólo exige que se mencione el motivo de la posesión, sea o no justa, a cambio requiere de un tiempo más amplio de posesión.

TERCERA.- Sus elementos son personales, reales y formales. Los personales encuadran la capacidad de las personas; los reales son las cosas sobre las cuales se pretende ejercitar la acción y su aptitud de ser adquiridas; y los formales son la posesión, el justo título y el tiempo.

CUARTA.- De acuerdo al Código Civil para el Distrito Federal para adquirir por usucapión es necesario la posesión y el transcurso del tiempo. En todos los casos la posesión debe ser continua, pacífica y pública, pero el tiempo varía dependiendo si se trata de usucapión en virtud de buena o mala fe.

QUINTA.- Es inadecuado la denominación de prescripción positiva regulada en el Código Civil para el Distrito Federal puesto que debe emplearse el término usucapión para distinguir de la prescripción negativa, toda vez que se tratan de instituciones de naturaleza distinta.

SEXTA.- La sentencia de usucapión tiene por objeto el reconocimiento de la posesión, del derecho de usucapión por ubicarse en los supuestos de la ley, y la consecuente declaración de que se ha constituido el derecho de propiedad.

SÉPTIMA.- La inmatriculación es, conforme al Código Civil para el Distrito Federal, un procedimiento no contencioso; sin embargo, de acuerdo a la naturaleza de las resoluciones que en éste se dan, encierra características propias de un proceso contencioso.

OCTAVA.- La teoría de la posesión aplicable en nuestro Código Civil para el Distrito Federal permite presumir el derecho de propiedad o el derecho real ostentado sólo en lo referente a la defensa del mismo; empero, para el juicio de usucapión la carga de la prueba de la posesión recae en quien pretende adquirir.

NOVENA.- En los juicios de usucapión de buena fe, debe presentarse un título justo que por regla general debe estar materializado en un contrato privado traslativo del dominio, verbigracia, compraventa o donación.

DÉCIMA.- Como resultado del presente estudio, es de concluirse que el procedimiento de inmatriculación tiene una naturaleza jurídica contenciosa, contrario a lo determinado en el Código Civil para el Distrito Federal. Por lo anterior, los efectos de las resoluciones que en ellos se dicten deben tener aplicación sobre una posesión anterior, y no sólo en la presente y futura.

DÉCIMA PRIMERA.- La presentación de un certificado de inscripción registral constituye un elemento para considerar la procedencia de un juicio de usucapión, al menos que la controversia provenga de un procedimiento de inmatriculación o de jurisdicción voluntaria, en el cual deberán ofrecerse como prueba para la existencia del bien inmueble y del titular contra quien se entabla la demanda, otras constancias administrativas como el impuesto predial.

DÉCIMA SEGUNDA.- La desincorporación del dominio público de bienes inmuebles no implica que dejen de pertenecer al ente público que los detenta y que puedan usucapirse. Los bienes muebles del dominio privado sí pueden adquirirse por usucapión.

DÉCIMA TERCERA.- La usucapión es una institución que se ha mantenido sin reformas trascendentales por lo que se ha visto desfasada por el tiempo, simultáneamente se han instituido figuras similares o relacionadas como la inmatriculación e información *ad perpetuam* dando lugar a contradicciones. Dicho argumento es el *a priori* para considerar realizar un análisis general de la institución tratada, con la finalidad de determinar los esquemas normativas que resultan ineficaces.

DÉCIMA CUARTA.- De la lectura de los artículos referentes a la adquisición de la propiedad con base a la posesión derivan muchas incógnitas (cómo las que se mencionan en la página 149 de esta Tesis, referente a la justificación de la propuesta). Para corregir las deficiencias de la legislación en materia de usucapión es necesaria una reforma que integre los puntos que hasta ahora sólo se han comprendido en criterios jurisdiccionales y que fueron contemplados en el desarrollo del presente trabajo.

DÉCIMA QUINTA.- Es menester una reordenación de los procedimientos de inmatriculación e información *ad perpetuam* para determinar claramente su alcance para declarar la constitución de la propiedad. En consecuencia, hasta el momento el mejor instrumento para declarar la propiedad en virtud de la posesión resulta ser la usucapión.

DÉCIMA SEXTA.- En consecuencia, se propone la modificación de los artículos correspondientes a la institución de prescripción positiva, regulada en el Código Civil para el Distrito Federal, para que quedar de la siguiente manera:

Artículo 1135.- Usucapión es un medio de adquirir bienes en virtud de la posesión originaria y de hecho, mediante el transcurso del tiempo y bajo condiciones establecidas en la ley.

Se propone el cambio de denominación de prescripción positiva a usucapión, determinando la naturaleza jurídica de la usucapión y

limitándola únicamente a la adquisición de bienes, en virtud de poseerlos por el tiempo establecido por la ley.

Artículo 1136.- Sólo pueden prescribir los bienes que están dentro del comercio, salvo las excepciones establecidas por esta ley. Los bienes inmuebles propiedad del Distrito Federal son imprescriptibles.

Se especifica los bienes que pueden usucapirse, siendo todos aquellos que puedan adquirirse por otros actos jurídicos como compraventa o donación; especificando que los bienes pertenecientes al Distrito Federal son imprescriptibles.

Artículo 1137.- Son capaces para usucapir todos los que pueden disponer libremente de sus bienes y que pueden adquirir por cualquier otro título; las personas morales, los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus representantes legítimos. El Distrito Federal y demás entidades de derecho público se consideran como particulares para usucapir bienes, su capacidad para hacerlo se regulará por sus respectivas leyes.

Se Incluye al Distrito Federal como ente para adquirir bienes por usucapión.

Artículo 1139.- Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar al tiempo transcurrido a su favor para usucapir, pero no al derecho de usucapir para lo sucesivo. El abandono del derecho adquirido se tiene como renuncia tácita.

Se incluye el supuesto de abandono tácito del derecho de usucapión.

Artículo 1140.- La acción de usucapión puede ejercerse conjuntamente para constituir copropiedad, la ejercida por un coposeedor aprovecha a todos sus partícipes. La posesión de quien pretende usucapir no puede ejercerse simultáneamente con la del propietario, y no puede ejercerse contra copropietarios.

Se establece, de forma expresa, la posibilidad de constituir copropiedad mediante usucapión.

Artículo 1141.- La propiedad adquirida se retrotrae al momento en que comenzó a poseerse de forma útil para producir la usucapión. Son consecuencia de la usucapión:

I.- Que los frutos recibidos por el poseedor que consuma su adquisición por la usucapión quedan para él definitivamente.

II.- Que el poseedor quien ejercita la acción de usucapión y obtiene sentencia a favor, adquiere la propiedad libre de todos los gravámenes que hayan podido ser impuestos, durante el curso de la posesión, por parte del *verus dominus*.

III.- Quedan exceptuados de la fracción anterior los gravámenes impuestos sobre los bienes por el poseedor, durante el tiempo de su posesión; y aquellos impuestos antes de haber empezado a poseer cuando sean revalidados por el nuevo propietario tácita o expresamente.

Los derechos reales impuestos convencionalmente por el *verus dominus* (titular legítimo) otorga al nuevo propietario la acción para resolver el contrato que los constituye, sin perjuicio de la responsabilidad civil que tanto éste como el tercero que se ve afectado pudieran reclamar del *verus dominus*.

Se aclaran los efectos y consecuencias de la usucapión, como la retroactividad o la usucapión liberatoria.

Artículo 1142.- Para el cómputo de derechos reales a usucapirse se estará a la naturaleza jurídica que al respecto establece el Título Segundo del Libro Segundo de este código.

Se establece la susceptibilidad de los derechos reales para usucapirse, con excepción de la hipoteca y la prenda.

Artículo 1145.- Es justo título el que es suficiente para transmitir la propiedad. La posesión que surge de una transmisión *a non domini* es suficiente para usucapir siempre que el adquirente haya actuado de buena fe.

Se define el justo título.

Artículo 1147.- El tiempo necesario para usucapir bienes de forma extraordinaria es:

I.- De diez años para los inmuebles;

II.- De cinco para los muebles.

Si del escrito de demanda se desprende que la posesión se obtuvo mediante delito el juez ordenará correr traslado al Ministerio Público. Para efectos de este capítulo la existencia de violencia permite al juez presumir la posible comisión de un delito para efectos de la usucapión.

Determinación de que la posesión debe ejercerse sin violencia y no que sólo se adquiera sin violencia.

Artículo 1148.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por usucapión, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la usucapión se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad; debiendo señalando al efecto la causa de su posesión. Si el inmueble no estuviere inscrito se deberá estar a lo dispuesto por el artículo 3046 de este código.

Se establece la mención obligatoria de la causa que dio origen a la posesión.

Artículo 1149.- La sentencia firme que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad. La sentencia ejecutoriada que declare procedente la

acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad.

El juez sólo podrá imponer medidas de apremio para la inscripción del título cuando se cumplan con las formalidades determinadas en la ley del Registro Público de la Propiedad y su respectivo reglamento.

A través de este artículo se incluye un procedimiento de adquisición de bienes vacantes.

Artículo 1150.- Los bienes a los que se refiere el artículo 785 de este código se adquirirán conforme a las disposiciones de este capítulo, o en su caso, conforme a las prescripciones referentes a la inmatriculación. El decreto de incorporación al dominio público se inscribirá mediante inmatriculación administrativa, sin que sea suficiente la información *ad perpetuam*.

Se dispone la forma en que prescribe el derecho para pedir la inscripción de la sentencia de usucapión.

Artículo 1165.- La usucapión puede comenzar a correr contra cualquier persona, excepto contra los bienes inmuebles propiedad del Distrito Federal y sus entes públicos.

Se determina que es una causal de suspensión de la usucapión, el que los bienes pertenezcan al Distrito Federal o a sus entes públicos.

Artículo 1167.- La usucapión no puede comenzar ni correr:

...VII.- Cuando se trate de la posesión de un derecho real susceptible de ser usucapido que requiera aprehensión directa del bien, siempre y cuando no sea compatible con la posesión del bien de aquel que lo hace en carácter de dueño. Podrán usucapirse derechos reales aun existiendo posesión derivada de un tercero, respecto de la parte que puede poseer libremente. No podrán usucapirse el derecho de prenda e hipoteca.

CONCLUSIONES

Se establece la usucapión concurrente del dominio y de derechos reales compatibles, como la servidumbre, realizada por distintas personas.

Artículo 1168.- La interrupción es natural o civil. La usucapión se interrumpe naturalmente si el poseedor es privado de la cosa o del goce del derecho por más de un año;

Se incorporan los términos de interrupción civil y natural.

Artículo 1180 BIS.- El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la usucapión uniendo el suyo al de su causahabiente.

Se posibilita unir la posesión propia con la del causahabiente o enajenante.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo, *Segundo curso de derecho civil*, 2ª edición, México, editorial Porrúa, 1967.
- ARDISSONI ELIDA, Sara, *Tradicón de bienes muebles e inmuebles registrables*, Buenos Aires, Argentina, editorial Universidad, 1987.
- ARRIAGA ESCOBEDO, Raúl Miguel, *Usucapión y Jurisprudencia*, México, editorial Porrúa, 2004.
- ARROYO HERRERA, Juan Francisco, *La demanda civil paso a paso*, México, editorial Porrúa, 2012.
- BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán, *Nueva Práctica Civil Forense*, 12ª edición, México, editorial Sista, 1991.
- BELMAÑA JUAREZ, José, *Derechos reales: Manual de la posesión*, Córdoba, Argentina, editorial Alveroni, 1999.
- BIALOSTOSKY, Sara, *Panorama del Derecho Romano*, 8ª edición, México, editorial Porrúa, 2007.
- CARPIZO, Jorge y MADRAZO, Jorge, *Memoria del III Congreso Nacional de Derecho Constitucional*, México, UNAM, 1984.
- CORREO FUENZALIDA, Guillermo, *Algunas ideas sobre prescripción extintiva*, Revista de Derecho, Jurisprudencia y Ciencias Sociales, volumen 15, Santiago de Chile, Imprenta Cervantes, 1918.
- CUEVAS MIGUEL, Ricardo, *Algunas notas sobre la usucapión como modo de adquirir la propiedad y su relación con la inmatriculación de bienes inmuebles en el Registro Público de la propiedad*, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana, número 28, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1998.

- GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo, *Dos estudios sobre la usucapión en derecho administrativo*, 4ª edición, Madrid, Civitas ediciones, 2007.
- GONZÁLEZ MARTÍN, Nuria, *Estudios jurídicos en homenaje a Marta Morineau: derecho romano, Historia del derecho*, tomo I., México, UNAM, Instituto de Investigaciones jurídicas, 2006.
- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *El patrimonio*, 17ª edición, México, editorial Porrúa, 2008.
- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *Derecho de las Obligaciones*, 17ª edición, México, editorial Porrúa, 2008.
- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *Derecho administrativo y derecho administrativo al estilo mexicano*, 2ª edición, México, editorial Porrúa, 2003.
- KELSEN, Hans, *Teoría Pura del Derecho*, 16ª edición, México, editorial Porrúa, 2009.
- MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario, *Derechos del propietario*, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2000.
- MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario, *Instituciones de derecho civil*, 3ª edición, México, editorial Porrúa, 2009.
- MENA LABARTHE, Carlos, *Derecho inmobiliario: temas selectos y perspectivas del sector*, México, editorial Porrúa, 2010.
- MORINEAU, Oscar, *Los derechos reales y el subsuelo en México*, México, Fondo de Cultura Económica, 1997.
- PAYNO, Manuel, *Tratado de la propiedad. Ensayo de un estudio del derecho romano y del Derecho Público y Constitucional en lo relativo a la propiedad*, México, Imprenta de Ignacio Cumplido, 1869.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho notarial*, 14ª edición, México, editorial Porrúa, 2005.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Representación, poder y mandato*, México, editorial Porrúa, 2012.

ROJÍNA VILLEGAS, Rafael. *Compendio de derecho civil. Bienes, derechos reales y sucesiones*, 26ª edición, México, editorial Porrúa, 1995.

SOBERANES FERNÁNDEZ, José Luis, *Historia del derecho mexicano*, 12ª edición, México, editorial Porrúa, 2006.

VARIOS, *Líber Ad Honorem Sergio García Ramírez*, tomo I, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1998.

VON IHERING Rudolf, *La voluntad en la posesión: Crítica al método reinante*, versión española de Alberto posada, 2ª edición, Madrid, España, editorial Reus, 1896.

REVISTAS O PUBLICACIONES

ALVARADO CHACÓN, Joaquín Rafael. *La usucapión como modo de adquirir de la propiedad en el derecho romano y su influencia en la legislación civil latinoamericana*, Colombia, Anuario Vol. 24. Instituto de Derecho Comparado. 2004.

VELÁZQUEZ ARROYO, Laura Mercedes, *Protección interdictal de Bienes Públicos de uso común. Estudio comparado*, tomo LVIII, México, Revista de la Facultad de Derecho, 2008.

CÓDIGOS

Código Civil Federal.

Código Federal de Procedimientos Civiles.

Código Civil del Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

Código Civil del Estado de California (Estados Unidos de Norteamérica).

Código Civil de la República de Argentina.

Código Civil del Estado de México.

Código Civil Español.

Código Civil Chileno.

LEGISLACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley de Notariado del Distrito Federal.

Ley General de Bienes Nacionales.

Ley de Régimen Patrimonial y de Servicio Público.

Ley de Adquisiciones para el Distrito Federal.

Ley Registral para el Distrito Federal.

Ley sobre ocupación y enajenación de terrenos baldíos de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

Manual Catastral del Estado de México.

PÁGINAS WEB

ius.scjn.gob.mx

www.codigocivilonline.com.ar

www.leginfo.ca.gov/.html/civ_table_of_contents.html

<http://civil.udg.es/normacivil/estatal/cc/indexcc.htm>

<http://legal-dictionary.thefreedictionary.com/Tacking>

<http://bibliotecadigital.csjn.gov.ar/biografia.php?n=9>