



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ARAGÓN

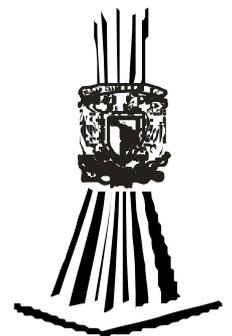
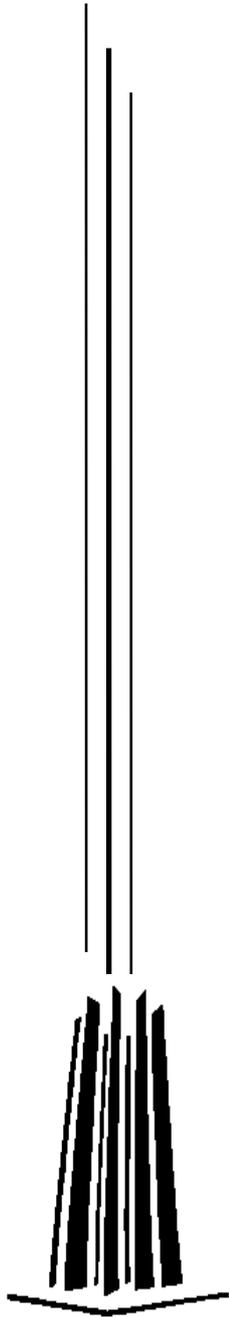
ANÁLISIS A LA FIGURA JURÍDICA DE LA
PRESCRIPCIÓN POSITIVA CONTENIDA EN EL CÓDIGO
CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A:

DAVID HERNÁNDEZ MOY

ASESOR:
LIC. JULIÁN CISNEROS CONTRERAS



FES Aragón

CIUDAD NEZAHUALCÓYOTL, ESTADO
DE MEXICO A 4 DE DICIEMBRE DE 2013.



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.

ANALISIS A LA FIGURA JURIDICA DE LA PRESCRIPCION POSITIVA CONTENIDA EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Introducción

Capítulo I

Marco histórico de la Prescripción Positiva.....	1
1.1 De los antecedentes en diferentes Derechos Antiguos.....	1
1.2 De los antecedentes en Roma.....	3
1.3 De los antecedentes en España.....	12
1.4 De los antecedentes en México.....	26

Capítulo II

Conceptos generales de la Prescripción.....	20
2.1 De los bienes, posesión y propiedad.....	20
2.2 De la diferencia entre prescripción y usucapión.....	29
2.3 De la prescripción y su clasificación.....	30
2.4 De la prescripción positiva.....	31
2.5 De los requisitos para su configuración.....	32
2.6 De la prescripción negativa y sus requisitos para su configuración.....	41

Capítulo III

Principales normas que regulan a la Prescripción Positiva en el derecho Mexicano.....	47
3.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	47
3.2 Código Civil Federal.....	54
3.3 Código Civil para el Distrito Federal.....	57
3.4 Ley del Notariado para el Distrito Federal.....	61

3.5 Reglamento del Registro Público de la Propiedad y Comercio para Distrito Federal.....	62
3.6 Jurisprudencia.....	63

Capítulo IV

Análisis a la figura jurídica de la Prescripción Positiva contenida en el Código Civil para el Distrito Federal.....73

4.1 Problemática Actual de la Prescripción Positiva.....	73
4.2 Análisis el Artículo 1152 del Código Civil para el Distrito Federal.....	74
4.3 Análisis el Código Civil Federal.....	77
4.4 Análisis comparativo con la figura jurídica de la Usucapión Contendida en el Código Civil para el Estado de México.....	79
4.5 Propuesta de reforma al Artículo 1152 del Código Civil para el Distrito Federal.....	88

Conclusiones.....92

Fuentes

Consultadas.....95

INTRODUCCIÓN

En este presente trabajo de tesis, se aborda el tema la prescripción positiva también llamada adquisitiva o usucapión, que es un modo de adquirir la propiedad sobre cualquier bien, consistente en que el poseedor de un bien inmueble, se convierte por la posesión ininterrumpida del mismo en propietario mediante el transcurso del tiempo.

Actualmente el Código Civil Para El Distrito Federal, regula a esta figura en los siguientes términos, 5 y 10 años, que son marcados por el artículo 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, para prescribir de buena fe y mala fe, sin embargo actualmente ciertos propietarios o herederos, no ponen la adecuada atención en sus bienes cuando solo tienen la propiedad, y muchas veces se da el caso de que por la prescripción positiva llegan a perder su patrimonio.

Muchas de las veces los herederos dejan pasar el tiempo antes de poder promover un juicio sucesorio sobre el bien que su padre y/o madre en algún momento le haya dado la posesión de dicho a cualquier persona, y cuando lo hacen se encuentran con la sorpresa que a los 5 años o antes del fallecimiento del de cujus el poseedor del bien en cuestión ya es propietario por medio de la sentencia de un juicio de prescripción positiva.

O bien cuando no se sabe el paradero exacto del propietario del bien en cuestión y por la falta de comparecencia de éste en juicio, el poseedor del bien, que por haber transcurrido los 5 años y cubiertos los requisitos que señalan los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para El Distrito Federal se hace propietario, sin dar más tiempo para que pueda defenderse o simplemente por falta de dinero y de radicar en provincia, no se haya enterado de que tenía un juicio en su contra.

También abordaremos tanto los requisitos que la ley nos designa para poder llevarla a cabo la figura, y poder tener una idea clara de lo que es la misma, para podernos defendernos si sufrimos la figura, para poder reclamar

los derechos que como propietarios nos corresponden, o que los herederos tengan el mismo derecho antes o paralelamente al poseedor, es decir que las dos partes cuente con un término de 10 años, para poder ejercitar lo que a cada uno les convenga.

Por medio de la propuesta de modificación al artículo 1152 del Código Civil Para El Distrito Federal, cambiando la fracción I de 5 años a 10 años para ampliar el término y que cualquier persona que sufra de prescripción pueda contestar al derecho que la otra parte reclama ante el juzgador sobre cualquier tipo de bien.

CAPITULO I

MARCO HISTÓRICO DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

Se ha de saber que la prescripción tiene sus antecedentes desde tiempos muy remotos donde solo se necesitaba tener “la cosa” bajo su poder para ostentar la propiedad, sin embargo con el paso del tiempo la figura ha ido cambiando y dándose forma con los diferentes criterios y situaciones que han llevado que hasta el día de hoy la conozcamos como prescripción.

1.1 DE LOS ANTECEDENTES EN DIFERENTES DERECHOS ANTIGUOS.

En muchos pueblos de la antigüedad, la usucapión no tenía la total importancia, por mencionar alguno los pueblos asentados en el país hoy conocido como Alemania, donde nunca diferenciaron completamente entre la posesión y el dominio y en ocasiones los confundían¹.

Como aquellos pueblos no tenían una forma de vida establecida, no tenían una posesión por un largo tiempo como la tenían entre los romanos, de ahí que cuando adquirieron la usucapión como una forma clara de adquirir la propiedad, lo hicieron basándose en un tiempo corto, a demás de que no se precisaba la buena fe ni tampoco el justo título de propiedad para prescribir, y por tanto se solía remitir la prueba procesal a las llamadas ordalías, a los duelos o desafíos.

Para los alemanes bastaba la presunción de un título de propiedad y el transcurso de cierto tiempo, que variaba según las épocas, sin que tuviera alguna relevancia que la posesión fuese de mala o buena fe, o que hubiera un título justo, mismos que eran requisitos fundamentales para el derecho romano.

La usucapión también fue contemplada por el Derecho Canónico que si bien fue fundado en principios de Derecho Romano introdujo en ella

¹ Cfr. BRAVO GONZÁLEZ Agustín y BRAVO VALDEZ Beatriz. Derecho Romano. Primero Curso. 15ª. Edición. México. Editorial Porrúa. 1997. p. 223

importantes modificaciones tendientes generalmente, a hacer más concretos y rígidos los requisitos para que operara esta forma de adquirir la propiedad, hay que destacar que los preceptos del Derecho Canónico en cuando a la prescripción o usucapión², solo se aplicaba en los bienes eclesiásticos, pero por contener un fondo de moralidad, superior a los del Derecho Romano fueron aceptados por tratadistas y legislaciones civiles.

Al Derecho Canónico le interesaba todo lo que se refería a los bienes de la iglesia, es por eso que al tratar a la prescripción positiva o usucapión la consideraba como un medio legítimo de adquirir los bienes de otro, de tal modo que se puede retener en conciencia cuando las cosas se poseen con los requisitos requeridos y se pueda justificar para asegurar el patrimonio de la familia, o para concluir litigios de propiedad y mas para establecer la paz entre ciudadanos³.

El Derecho Canónico contemplaba 5 requisitos para que fuera legítima la prescripción: que fuera materia prescriptible, la posesión, el título justo, la buena fe y lapso señalado por la ley⁴.

Durante la edad media se conoció otra manera de usucapión por el transcurso del tiempo inmemorial, este modo de prescribir no tenía plazo determinado ya que se amparaba en el hecho de que nadie recordaba el momento en que había empezado a correr la posesión, motivo por el cual la continuidad de esta en una persona que presumía un origen legítimo de buena fe y sin perjuicio a algún tercero⁵.

En el Derecho Hispánico que fue aplicado durante la dominación española encontramos en primer lugar al fuero juzgo, que exige para la usucapión el transcurso de 30 años, el fuero municipal que consideraba un

² Cfr. VENTURA Sabino. Derecho Romano. 6ª. Edición México. Ed. Porrúa. 1982. p. 162.

³ Cfr. *Idem*.

⁴ Cfr. *Idem*.

⁵ Cfr. BRAVO GONZÁLEZ Agustín y BRAVO VALDEZ Beatriz, *op. cit.* p. 227.

tiempo más corto para la posesión impuesto por razones de la conquista española, los cuales marcaban desde un año y un día hasta los seis años⁶.

1.2 DE LOS ANTECEDENTES EN ROMA.

Los romanos consideraban que la propiedad era el Derecho real más importante, consideraban varias formas para que se pudiera adquirir la propiedad, unas de forma más solemne que otras pero todas encaminadas a un mismo objetivo que la propiedad no permaneciera en un estado de incertidumbre y fuere aprovechada en toda su totalidad, como la *in iure cessio*, la cual discontinuó la época de Justiniano, cuando la *traditio* amplió su visión y término contemplando a la figura antes mencionada, así como también a la *mancipatio*, la adjudicación tenía la finalidad de terminar con el estado de indivisión de una cosa y para ello el juez adjudicaba a las partes. La *lege* se daba cuando la causa de la adquisición estaba expresamente reconocida, ya sea por una ley o bien, por un acto legislativo. La usucapión proviene de *usu capere*, que quiere decir, adquirir por el uso, la usucapión es una forma de adquirir la propiedad de bienes que opera cuando hay posesión continua por un año si se trata de bienes muebles y dos si se trata de bienes inmuebles, cumplidos con estas requisitos se adquiría la calidad de propietario.⁷

El sentido primitivo de la palabra prescripción, viene de Praescribere (escribir antes), que era una mención puesta al principio de la fórmula dirigida al Juez por el Pretor en el procedimiento formulario romano, esta fórmula tenía como objeto restringir el proceso, dispensando al Juez de examinar el fondo del negocio de que se trataba, en el caso de que el hecho enunciado en la *praescriptio* se verificara⁸.

El origen de la prescripción o usucapión proviene de las XII tablas, las cuales contenían los requisitos a cumplir para que se configurara la institución, se consideraba propietario a la persona que se tuviera en su poder una cosa o bien e hiciera uso de ella durante el tiempo señalado por la ley, porque la

⁶ Cfr. *Ibidem*. P. 228

⁷ Cfr. *Ibidem*. P. 229

⁸ Cfr. *Ibidem*. P. 230

inactividad de la misma por parte del propietario significaba al abandono del derecho y por ende el beneficio era para el poseedor⁹.

La institución conocida como prescripción tiene su origen en el Derecho Romano y resulta de la unión de dos instituciones conocidas en aquel derecho bajo el nombre de usucapión o sea, un modo de adquirir la propiedad por la posesión prolongada y bajo determinadas condiciones señaladas por la ley y la *praescriptio longi témporis* la otra, que fue creada con el objeto de llenar las lagunas dejadas por la primera. Justiniano fue el autor de esta unión la que llevó a cabo en el año 531 de nuestra era; conservándose la expresión de *praescriptio longi témporis* para los inmuebles con un término de 10 a 20 años y el de la usucapión, para los muebles con un término de 3 años.¹⁰

Proviene del latín *usus* que significa usar una cosa y de *capere* que equivale a tomar. En el Derecho Romano la institución de la *usucapio* era utilizada para la adquisición del dominio por la posesión (*usus*) durante un cierto tiempo¹¹.

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

Las doce tablas establecían que el dominio podía adquirirse por la posesión continuada e ininterrumpida de un año si la cosa era mueble y de dos años si era inmueble: "*usus auctoritas fundi bienium, ceterarum reum anus esto*". Por *usus*, como dijimos se entiende a la posesión; por *auctoritas*, la ayuda que debe prestar el enajenante al adquirente. Vencido el plazo legal de uno o dos años, según corresponda, se consideraba que el *usucapiente* adquiriría un título inatacable. Las cosas furtivas, las que estaban

⁹ Cfr. *Ibidem*. P. 231

¹⁰ Cfr. *Ibidem*. P. 234

¹¹ Cfr. IGLESIAS Juan. Derecho Romano. Edición Ariel Madrid. año 1965. pág.273.

fuera del comercio, la *res publicae, universitatis, sacrae, religiosae*, los fundos provinciales quedaban fuera del ámbito de este instituto. También estaban expresamente prohibidos por las doce tablas, la usucapión de los cinco pies contados de la línea separativa de los fundos contiguos, que tenían la función de demarcar la división de los mismos, y a su vez era utilizado para el paso de las personas, animales y arados¹².

La buena fe en el Derecho Romano, se discutía si el antiguo Derecho Romano exigía la buena fe como elemento necesario para llegar a usucapir. Parece que este elemento ético de la *bona fides*, fue agregado con posterioridad, cuando el derecho progresa y se espiritualiza. Dicha buena fe, se daba cuando alguien que poseía una cosa creía que quién se la transmitió era el verdadero propietario o que nadie tenía un derecho mejor que el suyo. Evidentemente, descansaba sobre una creencia subjetiva errónea. El error que admitía era el error de hecho, no sirviendo para la usucapión el error de derecho¹³. Por lo tanto, de aquí en más, los elementos necesarios para la *usucapion* ordinaria serán el justo título (*fusta causa possidendi*) y la buena fe (*bona fides*), lo que queda detalladamente legislado en el derecho justinianeo. Empero, en esta etapa, nos encontramos con casos anormales de usucapión, entre los que podemos mencionar la "*usucapio pro herede*" y la "*usurreptio*", verdaderos vestigios del antiguo derecho y que eran denominadas en común como "*usucapio ex lucrativa causa*" en oposición a la usucapión normal, que se la llamaba "*pro suo*"¹⁴.

- a. ***La usucapio pro herede*** era concedida a quienes hubieren detentado bienes del causante con *animus* de dueño, por un plazo mínimo de un año, podían repeler las acciones de los herederos que reclamaren dichas pertenencias. Como al decir de Bonfante¹⁵, este tipo de usucapión era considerado como un "lucro malvado e injustificado" (*improvo usucapio*), se le fue

¹² BONFANTE, Pedro: Instituciones de Derecho Romano. Edición. Instituto Editorial Reus. año 1959 p.285.

¹³ PETIT, Eugene: Tratado Elemental de Derecho Romano. Edición. Albatros Buenos Aires. año 1961 p. 298.

¹⁴Cfr. GAYO, El Digesto de Justiniano. Tomo II. Libros 20 al 36, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1972. P. 52.

¹⁵ Cfr. BONFANTE, Pedro op. cit. p. 286.

imponiendo limitaciones, entre las que podemos mencionar, la del "*heres necessarius*" que quedaba a salvo de los efectos de este instituto. Posteriormente, un senado consulto dictado bajo Adriano permitió que prosperara una acción de petición de herencia del heredero, aún frente a un poseedor anual. Pero la usucapión seguía siendo oponible a terceros. En la época de Marco Aurelio se estableció el llamado "*crimen expilatae hereditatis*" por el cual se castigaba a quienes dolosamente se apoderaban de cosas hereditarias, subsistiendo el régimen que comentamos, solamente para los supuestos de posesiones de buena fe.

- b.** Otro tanto va a ocurrir con la "*usurreceptio ex fiducia*", que se produce cuando el propietario "*mancipia*" una cosa, sea en virtud de un pacto de fiducia y por un determinado plazo, o para garantizar el cumplimiento de una obligación, y en ambos casos, antes de la restitución legal de la cosa, la recupera factimante y la posee por cualquier motivo durante un año, adquiere el dominio sin "*fusta causa*" ni "*bona fides*"¹⁶.
- c.** Finalmente en el caso 'de la "*usureceptio ex proediatura*", ocurre otro tanto y se da cuando un ex propietario recuperaba la posesión de un fundo, y lo poseía pacíficamente durante un año y el cual había sido embargado vendido por créditos a favor del estado. Esta "*usurreceptio*" se llamaba "ex proediatura". porque los adquirentes de los bienes vendidos a nombre del pueblo y del senado romano se llamaban preediatos¹⁷.

Por extensión se aplicó la usucapión a la adquisición del usufructo (*usucapio usufructos*). Parece que en un tiempo se aplicó a la adquisición de las servidumbres prediales. Posteriormente una *Lex Scribonia* prohibió este tipo de usucapión. Sin embargo, esto no perjudicó la existencia de la *usucapio libertatis*,

¹⁶ Cfr. PETIT, Eugene ob. cit. p. 304.

¹⁷Cfr. *Ibidem*. p. 30.

que funcionaba como una verdadera prescripción extintiva, aunque el ordenamiento jurídico romano lo consideraba como una verdadera usucapión¹⁸, en virtud de la cual quedaba liberado un fundo de soportar una servidumbre por el no uso por un tiempo determinado. Es muestra de ello el siguiente fragmento del Digesto "*Libertatem servitum usucapi posse verius est, quia eam usucapionem sustulit Lex Scribonia, quae servitutem constituebat, non etiam eam, quae libertatem praestatat sublata servitute*". Pugliese, nos dice, que los elementos necesarios para la *usucapio libertatis* son los siguientes:

1.- Constitución de un estado de cosas contrario al ejercicio de una servidumbre.

2.- Posesión de la cosa en las condiciones de libertad, *nec vi, ne clam, nec precario* por el tiempo transcurrido para la usucapión.

3.- La usucapión en el derecho extra quiritorio y durante la época clásica, era una institución de derecho quiritorio, y con el andar del tiempo se vio la necesidad de crear una figura aplicable a los fundos provinciales.

4.- Nace así, por la acción de los presidentes y gobernadores provinciales la llamada "*longui temporis proscriptio*", que era en su origen un medio de defensa para repeler la reivindicación tardía. Posteriormente, esta excepción evoluciona, hasta asemejarse a una verdadera usucapión, otorgándosele al poseedor la "*replicatio longi temporis*" para conseguir la restitución de la cosa contra el desposeedor, aunque este fuera el verdadero propietario y sin importar que intentare oponer la "*exceptio iusti domini*"¹⁹.

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

¹⁸ Cfr. PUGLIESE, Giuseppe. La prescripción adquisitiva. Union Tipografico Editorial Torinense. año 1921. p. 16.

¹⁹Cfr. *Ibidem*. p. 24

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

- a. Que el poseedor detentara la cosa en virtud de una "*Justa causa*". La misma estaba compuesta por el *titulus* y la *bona fides*.
- b. Que el objeto a prescribir sea jurídicamente apto, es decir, que estuviera dentro del comercio.
- c. Una posesión continuada de diez años entre presentes o veinte entre ausentes. Se entendía por presentes cuando los sujetos habitaban la misma provincia y ausentes cuando habitaban provincias diferentes²⁰

En el Derecho justiniano, como consecuencia de haberse extendido la ciudadanía romana a todos los habitantes del Imperio y por ello haber perdido importancia la distinción entre fundos itálicos y provinciales Justiniano, decide unificar en un solo instituto *la Usucapio y la proescriptio longui temporis*.

Para su aplicación, podemos enumerar que los requisitos exigidos eran los siguientes: a) *res habilis*, b) posesión, c) plazo o tiempo necesario, d) *Iusta Causa*, d) *Bona fides*.

A. RES HABILIS: Queda abolida en esta época la distinción entre *res Mancipi* y *nec Mancipi* como también entre el dominio quiritario o *in bonis*. Por lo cual son usucapibles todas las cosas con excepción de: 1) cosas absolutamente inalienables o extra commercium; 2) cosas furtivas (*res furtivae*), cosas sustraídas violentamente (*res vi possessae*) salvo que hubiera vuelto a poder de su antiguo propietario; 3) Las cosas recibidas por el magistrado en virtud de donación contra la prohibición de la *Lex Iulia repetundarum*, hasta que no hayan sido restituida al donante o sus

²⁰ Cfr. *Ibidem*. p. 28

herederos; 4) inmuebles adquiridos por un poseedor de mala fe (novela 119-c); 5) los bienes del Estado (*res fiscales*) y del príncipe; 6) los bienes de la Iglesia, de las comunas o municipios y de las fundaciones pías 7) cinco pies entre los fundos contiguos; 8) las cosas en que la ley prohíbe su venta, como las litigiosas, los bienes inmuebles dotales, bienes de los pupilos y de los menores realizados sin cumplir con la respectiva formalidad legal; 9) las cosas heredadas y legadas en las cuales el heredero o legatario las enajena contrariando la voluntad del testador o no cumple con las cargas impuestas

B. LA POSESIÓN.- Exige que se tenga la voluntad de poseer continuamente la cosa durante el periodo apto para la usucapión. Las cosas deben ser objeto de posesión, quedan excluidas aquellas que han perdido su existencia individual por haber accedido a otras.

C. PLAZO O TIEMPO NECESARIO: Se fija el plazo de tres años para las cosas muebles y para los inmuebles de diez años entre presentes, es decir cuando las partes habitaban la misma provincia y de veinte entre ausentes. A los efectos de cumplimentar la posesión continua se permite la *accesión* o unión de posesiones, que tiene su origen en la antigua *praescriptio*. En las transmisiones a título particular ambas debían ser legales, en cambio, en las que se realizaban a título universal el heredero era investido de la posesión de su causante.

La prescripción podía ser interrumpida de dos maneras: la interrupción natural por pérdida de la posesión o de la cosa, y la civil, por instauración de la *reivindicatio*. Finalmente, con respecto a los días, estos se contaban enteros, día comenzado se consideraba ganado o terminado.

D. IUSTA CAUSA (o *iustus titulus*). Bonfante la define como "aquella relación con el poseedor precedente que demuestra positivamente la ausencia de lesión ajena en la toma de posesión, y sería asimismo apta

para justificar la adquisición de dominio"²¹. Sucedió generalmente que el que transmitía no era el propietario, o si lo era no estaba facultado para hacerlo. Las fuentes mencionan la existencia de muchos títulos, pero la causa justificativa de la posesión se individualizaba con la partícula pro: *pro emptore*, *pro donato*, *pro legato*, *pro dote*, *pro soluto* (objeto dado en pago). La designación genérica era expresada en el concepto "*pro suo possidere*" que indicaba la posesión en base a una causa justa.

Otros autores, como Dernburg y Ferrini, explican la "*fusta causae*" como aquel complejo de hechos externos, los cuales hacen aparecer como legítima el señorío sobre una cosa poseída, Lo que explicaría más fácilmente cuando el anómalo "*pro derelicto*" (objeto abandonado por el poseedor anterior) era considerado "*iustus titulus*" en el nuevo señor de la cosa. En contra de esta doctrina se elevan las voces de Pacchioni y Pugliese que se adhieren a la postura tradicional.²²

Justiniano, contaba entre la "*fusta causae*" al título *pro herede*. Quedaban comprendidos dentro de este:

Al heredero aparente que poseía de buena fe las cosas de la herencia.

Al heredero verdadero que poseía de buena fe cosas que no eran de la herencia.

En cuanto al primer supuesto, podemos decir que no es otro que la "*lucrativa pro herede usucapio*", figura excepcional como hemos dicho, y resabio del antiguo derecho, al cual no se aplicaban los requisitos de la "*fusta causae*" y "*bona fides*". Justiniano estableció para estos casos, la buena fe (título putativo) y el plazo de prescripción de tres años para las cosas muebles y diez o veinte años para los inmuebles.

²¹ BONFANTE. Pedro ob. cit. p. 290

²² PACCIONI, Curso de Derecho Romano Vol. II Editorial Torinense. 1986. P. 288.

El segundo supuesto, era también admitido en el derecho clásico, en cuanto suponía que el heredero creía la existencia de un título en cabeza del causante (título putativo), sobre cosas determinadas.

Justiniano, cree con esto, haber conciliado la "*usucapio pro herede*", con el nuevo régimen por él instaurado al cual lo considera más justo. Sin embargo, le impone una limitación más: no se puede usucapir contra el "*heres sous*" y cosas que el verdadero heredero hubiera realmente obtenido la posesión. Quedaba de esta manera abierta la acción de petición de herencia o el *Interdicto Quorum bonorum*.

E. BONA FIDES.- En esta época el cristianismo se ha extendido por todo el Imperio, y este elemento ético va impregnando el derecho en su totalidad. Es este un elemento subjetivo. Es la existencia de un error, la creencia de recibir la cosa del verdadero propietario y en constituirse legítimo titular de la cosa que se adquiere. La buena fe era exigida al comienzo de la posesión, no importando que después llegara al conocimiento del sujeto que su detentación no fuera la que correspondiera al verdadero estado de cosas que suponía legítima. "*Mala fides superveniens non nocet*."²³. Se discutía en cierto tipo de adquisiciones, como la "*pro soluto*", si era necesario que la "*bona fides*" existiera en el momento de la celebración del contrato o de la adquisición de la posesión. Los proculyanos exigían la buena fe en el momento de la tradición y los sabinianos, en cambio, al momento de celebración del contrato. Justiniano, cree conciliar ambas posturas exigiendo la buena fe en los dos supuestos²⁴.

En la época clásica, Paulo y Ulpiano se habían proclamado contrarios al título putativo como apto para la usucapión. Justiniano introduce en el *Corpus Iuris* la opinión contraria de Nerazio y africano en favor de su validez, pero con ciertas limitaciones en su aplicación, pareciendo que quedaba reducida esta a la *usucapio pro herede*.

²³Cfr. DERNBURG Enrique. Patrimonio. N.220. Madrid España.2000 Pág. 234

²⁴Cfr. BONFANTE, Pedro: op. cit. pág. 293.

F. PRAESCRIPTIO LONGISSIMI TEMPORIS, Tenemos su antecedente en una constitución de Teodosio II que la estableció para los supuestos en que se quisieran ejercer acciones reales o personales estas quedaban extinguidas por el transcurso de los treinta años, a excepción de la acción hipotecaria. Por lo tanto, al cabo de ese plazo, el poseedor de mala fe, cesaba de estar expuesto a la "*reivindicatio*", pero no adquiría la propiedad de la cosa. Por lo cual, se perdía la posesión no tenía acción legal para recuperarla.

Una *rescriptio* de Constantino estableció que si el poseedor detentaba una cosa por el plazo de cuarenta años adquiría la propiedad de ésta.

Justiniano estableció, que si se había poseído de buena fe por el plazo de treinta años de cosas pertenecientes a particulares y cuarenta de cosas pertenecientes a la Iglesia, al Fisco Imperial, obras pías y municipios adquiría la propiedad de ellas.

1.3 DE LOS ANTECEDENTES EN ESPAÑA.

Extinguido el Imperio en Occidente, la legislación de los pueblos bárbaros en aquellos tiempos no distinguían las relaciones de propiedad y posesión, confundidas en el concepto de la "*Gewere*", no pudieron acoger de inmediato el instituto de la prescripción.

El derecho germánico no le atribuía al tiempo eficacia para la adquisición de derechos. Solo se le admitía en ciertos casos como extintiva de derechos a los efectos prácticos de evitar pleitos y contestaciones interminables, que estaban basados en el plazo de un año y un día.

Son ejemplo de esto algunos fueros municipales españoles como el de Brighuera, Alcalá, Soria, Zorita y Molina²⁵.

²⁵ Cfr. BENEYTO, Instituciones de Derecho Histórico Español, Barcelona, año 1930. vol. 1. p. 212.

Pasados los primeros tiempos de influencia germánica, y con el correr de los primeros siglos de la alta Edad Media, y debido al renacer de la cultura y del estudio del derecho, sobre todo por influencia de la Escuela de Bolonia, se fue receptando el derecho romano en el derecho común, sin perjuicio de la influencia moderadora del Derecho canónico.

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

1. Ante el transcurso del tiempo y posible desaparición de títulos que demostraran ciertos derechos que estaban unidos al orden público en su protección y defensa quedaban saneados a través de una posesión inmemorial.
- 2.- Ante ciertos bienes en que el Estado y la Iglesia declaran imprescriptibles, pero que la aplicación práctica de este principio es imposible, dado la falta de registros adecuados, y a los efectos de una mayor seguridad jurídica, se permite su prescripción a través de una posesión inmemorial²⁶.

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

A. Los bienes pertenecientes a la Iglesia Romana son usucapibles en base a la prescripción inmemorial. La ley 26, Tit. 29. Part. 3a. nos dice: "Las otras (cosas) que pertenecieren a la Iglesia de Roma tan solamente no la podría ganar por menor tiempo de cien años". Esta doctrina escolástica tiene su fundamento en las Decretales (De prescr., X, 2, 26 -c VII; IX; -XIII) y se

²⁶Cfr. *Ibidem*. P. 216

mantiene en el actual Código de Derecho Canónico, en el canon 63 p.2 ("*possessio centenaria val inmemorialis*")²⁷.

B. Los señoríos: La ley XII, Título I, part. 2ª, nos dice: "El poderío cada uno de ellos (los señores) en su tierra en hacer justicia o en todas las otras cosas, según dicen los privilegios que ellos han de los emperadores e de los reyes que les dieron primeramente el señorío de la tierra, o según la antigua costumbre que usaron de largo tiempo". Por lo tanto, a través de esta prescripción inmemorial se suplía la imposibilidad de reconstrucción de antiguos títulos (*quod licet consuetudo inmemoriales habeat vim tituli seu privilegia, aut constituti*").

C. Las regalías: La ley única del Título XXXVI del Ordenamiento de Alcalá nos decía: "de aquí adelante ninguno *no non tome portadgo, nin peage, nin ronda, nin castelleríanon* teniendo cartas *nin provillegios* porque lo puedan tomar, habiendo ganado por uso de tanto tiempo acá que se pueda ganar según derecho". A su vez el Papa Inocencio III había decidido que el derecho de percibir ciertas regalías como la de cobrar peaje, guía y de sal debía ser concedido por el Emperador o por el Papa excepto que sea justificado por una antigua y consuetudinaria costumbre de cuyo origen la cual no se tenga memoria".²⁸

D. Privilegios de franquicias y exenciones fiscales: La ley 6a del Título XVII del libro VI de la Novísima Recopilación reconoce que se puede demostrar franquicias y exenciones fiscales, en ausencia de títulos materiales, mediante la prescripción centenaria. "El que no tuviere que túbulos que prestar y se ayuda de prescripción inmemorial". Más adelante agrega que el "que alega y prueba prescripción inmemorial" se encuentra exentó del pago de ciertas obligaciones fiscales, tanto para el presente como para el futuro²⁹.

²⁷ *Ibidem.* p. 221

²⁸ *Ibidem.* p. 232.

²⁹ GARCÍA DE ENTERRIA Eduardo. Cosas estudios sobre la usucapión. Instituto de Estudios Políticos. Madrid. año 1955. p. 44-45.

E. Cosas Públicas: La ley 7a. Tit. XXIX, Partida 3a. Establece la imprescriptibilidad de las cosas de dominio público a favor de los particulares. Pero, como ya hemos dicho, la práctica jurídica contraria lleva a la conclusión que a través de la prescripción inmemorial se permite la adquisición de estos bienes. Ejemplo de esto es lo opinión del glosador Gregorio López que al preguntarse si "*sed an praescribirentur istae res, quae sunt in usu publico, praescriptio-neimmemoriale*", El mismo se responde "*videtur quod sic*", en virtud del alcance de la prescripción inmemorial, "*amnia excepto libero homini usu capiuntur centum annis*".³⁰

F. Mayorazgos, La Ley 41 de Toro, que se haya repetida en la Ley 1a. Tit. XVII, Libro X, de la Novísima Recopilación estableció: "Mandamos que el mayorazgo se pueda probar por la escritura de constitución del, con la escritura de la licencia del Rey que la dio, leyendo tales las escrituras que por testigos que depongan por las formas que el derecho quiere del tenor de dichas escrituras; y asimismo por costumbre inmemorial, probada con las calidades que concluyan los pasados haber tenido o poseído aquellos bienes por mayorazgo". La legislación protegía al mayorazgo como una institución fundamental para la conservación de la sociedad feudal. Pero, con el transcurso de los siglos se podía haber destruido los títulos de su constitución, por lo que sólo permitía probar su existencia, y aún modificaciones en cuanto a su extensión por la posesión inmemorial o centenaria.

Están de acuerdo los glosadores Antonio Gómez, que al comentar las leyes de Toro nos dice "*quia possessio per tempore immemoriale habet vim legitimi tituli et concessionis*", asimismo de igual opinión es Luís de Molina que afirma: "*Praescriptio immemoria lis in rebus maioratus etiam contra omnes sucessores admitti tur*". En igual doctrina se inclinan Gregorio López y el mayoraguista Trobat.³¹

³⁰ *Ibidem*. p. 48-55.

³¹ *Cfr. Ibidem*. p. 46-58.

G. También se podía adquirir por posesión inmemorial muchos otros derechos, como las servidumbres continuas y aparentes y discontinuas, según lo establecía La Partida 3a. Ley 15.

En Francia y Alemania, cuando se imponen las invasiones bárbaras cae en desuso el sistema prescriptivo romano. Con el transcurso del tiempo, al irse receptando nuevamente el Derecho Romano aparece regulado en la Costumbre de París en su artículo 113 la prescripción de diez y veinte años con el requisito de justo título y buena fe. Asimismo se regulaba una prescripción general en ausencia de alguno de los antedichos elementos de treinta años.

Como pudimos observar el Derecho Romano es la cuna de la figura en estudio, ya que de ellos viene el primer modelo que con el pasar del tiempo cada país ha ido adaptando a sus necesidades, y moldeándola de cierta forma a fin que realmente tenga un uso en la sociedad que la adquiere.

1.4 DE LOS ANTECEDENTES EN MÉXICO.

Con lo anteriormente citado nos podemos dar cuenta que la prescripción positiva o usucapión, es aquella figura que se maneja en diferentes formas y por diferentes culturas en diferentes épocas.

Ahora bien en México el antecedente más congruente fue el código civil de 1884 donde se reguló de una forma acertada la prescripción.

Cuando los juristas analizan esta figura por lo general se habla del derecho romano, sin hacer referencia a lo acontecido en nuestro país, solo algunos afirman que referente al derecho precortesiano se ignora si los indios conocieron de dicha figura como un modo de adquirir la propiedad en conclusión argumentan que es posible que nunca se las presentaron.

Ahora bien estudiaremos el antecedente de la figura antes mencionada en el Código Civil de 1884, mismo que trata de una manera firme a lo que se refieren a esta forma de adquirir la propiedad.

El Código Civil de 1884, define a la usucapión en su libro segundo denominado “de los bienes, la propiedad y sus modificaciones”, título séptimo “de la prescripción”, capítulo primero “de la prescripción en general”, en el artículo 1059 establece que la prescripción es un medio de adquirir la propiedad de una cosa, mediante el trascurso del tiempo y bajo los requisitos establecidas por la ley.³²

El artículo 1060 establece que la adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión se denomina prescripción. Este código fue muy preciso en lo que se refiere a los elementos necesarios para que la prescripción se configurara; así mismo en el artículo 1079 declara que la posesión necesaria para prescribir debe ser fundada en el justo título, buena fe, pacífica, continua y pública.³³

La posesión se basaba en el justo título es decir que aquella persona que merece adquirir el dominio o que se reputa suficiente para adquirirlo, y establecía que si faltase este requisito se trataba de una posesión precaria, es decir la posesión se efectuaba a título de dueño y no se daba la prescripción.

El Código admitía dos formas de título justo de manera objetiva es decir que era válido para transferir el dominio, y subjetivamente es decir que generaba una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio.

En el título justo objetivo se reúnen todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión, requisitos independientes de la creencia que tuviera el poseedor, ya que eran requeridos por la norma jurídica para que sea válido dicho título, si se tenía un documento que reuniera todos los requisitos o características no se aplicaría la prescripción pues la propiedad se obtuvo válidamente, conforme al derecho.

³² Cfr. DOMINGUEZ MARTINEZ Jorge. Derecho Civil: Parte General. México. Editorial Porrúa. 2000. p. 126-132.

³³Cfr. *Ibidem*. p. 135- 145.

En el título justo subjetivo se funda la creencia del poseedor de que el mismo adquirió el dominio, pero que no es bastante para adquirirlo es decir se basaba en un dicho que para el juez se fundaba, es decir que cualquier persona provocara la creencia sería respecto a la validez del título.

El artículo 830 establecía: “es poseedor de buena fe es aquel que tiene o cree tener título bastante para transferir el dominio”. Además el artículo 832 dispone: “que el poseedor de mala fe es el que no tiene título justo, y que es aquel que sabe que su título es insuficiente y vicioso”. Los artículos 833 y 861 disponían: que “el poseedor tiene a su favor la presunción de que posee de buena fe, pero se presumirá lo contrario cuando se despojaba a otro violentamente de su posesión”. Sin embargo el artículo 1090 establecía: “si la cosa mueble hubiere sido perdida pasado a tercero, de buena fe, solo prescribirá a favor de este pasado el lapso de cuatro años”.³⁴

En cambio para los bienes inmuebles no daba cabida a la prescripción por parte de un ladrón, usurpador o despojante, pues hacía falta el título justo requisito sumamente importante para la configuración de la misma.

En conclusión para el Código Civil de 1884, tener la buena fe era tener el título justo para poder transmitir el dominio o ignorar los vicios del mismo y tener la mala fe era no tener título justo y conociendo los vicios de este.

La suspensión de la buena fe solo debía cabida en la pérdida de los frutos de la cosa, es decir los poseedores de buena fe hacen suyos los frutos y en el momento en que esa buena fe es interrumpida ya no tienen derecho a percibirlos, pero si a prescribir conforme al término de la buena fe, por el solo hecho de haber estado en posesión bajo estas condiciones.

La posesión pacífica es aquella que estuviera exenta de violencia, el código antes mencionado en su artículo 1083 establecía: “que hasta que jurídicamente no se hubiera declarado que la violencia había terminado, no

³⁴ *Ibidem.* p. 148-156.

corría la prescripción útil, es decir que se necesitaba de una declaración judicial para que la prescripción se diera, y para ello se tenía que promover un juicio especial que declarase que la violencia se había extinguido”³⁵.

La buena fe, era requerida desde el inicio de la posesión y si en algún momento se re encontrara con algún vicio, la posesión seguía siendo pacífica.

Con respecto al requisito del tiempo, tenemos que el Código antes mencionado establecía que la posesión debía de ser continua y estableció a la interpelación, ya sea por una demanda o por la vía de jurisdicción voluntaria para desconocer la posesión o simplemente el reconocimiento expreso por parte de poseedor a favor del dueño o de un poseedor anterior y la pérdida de la posesión por abandono de la misma o despojo, solo así se podía interrumpir la posesión, así mismo no era necesario que el poseedor acreditara el tiempo ya que si no había ninguna prueba que lo contradijera se consideraba continua.

Era pública cuando, no afectaba a algún tercero e decir que no la notara el mismo tercero o alguien que tuviera interés de en interrumpirla³⁶.

Como nos podemos dar cuenta este Código es un real y claro antecedente de la prescripción tal y como la conocemos, pues efectivamente se retomaron muchas ideas de este para que el Código de 1928 fuera más claro y congruente al regular esta figura.

³⁵ *Ibidem*. p. 160.

³⁶Cfr. MARGADANT Guillermo Floris. Introducción a la Historia del Derecho Mexicano. México. Editorial Porrúa, 2001. p. 88.

CAPÍTULO 2

CONCEPTOS GENERALES DE LA PRESCRIPCIÓN.

Para poder hablar y entender la figura jurídica de la prescripción positiva necesitamos explicar los conceptos básicos: los bienes, la posesión y la propiedad, que darán una mejor claridad al fin de esta presente investigación.

2.1 DE LOS BIENES, POSESIÓN Y PROPIEDAD.

Zachariae realiza una labor fotográfica de la acción del legislador; advirtiéndole que para elaborar la clasificación correspondiente a los bienes, había seguido las Costumbres de París. Encuentra en ella la división de los bienes muebles e inmuebles. A la vez a estos - inmuebles- los subdivide por su naturaleza y por su destino. Finalmente hace referencia a las incorporales, concretándolas en los derechos, a los que también da calidad como muebles e inmuebles³⁷.

La visión de Laurent es menos amplia, pues el solo se limitaba a apreciar la clasificación básicamente de los inmuebles y de los muebles, considerando a los primeros por su naturaleza y por su destino; en cambio a los segundos, los comprende tanto por su naturaleza, como por determinación a la ley.

Laurent concluye su catálogo con la distinción de los bienes del Estado, con las cosas sin dueño; continuando con los bienes del dominio privado, del dominio público y bienes de los particulares³⁸.

Colin y Caitant solo se refieren a dos clasificaciones, aquellas que de dividen a los bienes en incorporales y corporales; complementándola con la de los bienes inmuebles y muebles³⁹.

³⁷Cfr. *Idem*.

³⁸ Cfr. *Ibidem*. p. 93- 94.

³⁹Cfr. *Ibidem*. p. 99.

Louis Josseran dice que los bienes tal como lo ha definido y tal como los considera el Código Civil, se dividen en categorías distintas, según el punto de vista desde el cuales los considera.

En ese aspecto divide a los corporales e incorporales. A estos a su vez los clasifica como consumibles y no consumibles; fungibles y no fungibles; apropiados y sin dueño y a otros que según algunos casos constituyen capitales. Entre los incorpóreos divide los derechos Reales y los derechos Personales; concluyendo que los objetos materiales no son en si mismos bienes en el sentido jurídico de la palabra.

Rafael Rojina Villegas en la obra denominada Compendio, formula una clasificación partiendo de un sentido jurídico y de uno económico. De estos conceptos deriva a la existencia, - tanto en doctrina como en la legislación- de dos clases fundamentales de bienes, a saber:

- A) Las cosas o bienes corporales, que a su vez pueden tener tres manifestaciones: 1.- Fungibles y no fungibles; 2.- Consumibles por el primer uso y no consumibles y 3.- Bienes con dueño cierto y conocido y bienes sin dueño, abandonadas o de dueño ignorado.

- B) Bienes en general, abarcando las cosas o bienes corporales, como los incorporales o derechos. En ellos también encuentra tres clases: 1.- Muebles e Inmuebles; 2.- Corpóreos e Incorpóreos y 3.- De dominio público y de propiedad de los particulares.⁴⁰

El maestro Antonio de Ibarrola se refiere a las clasificaciones en uso. En ellas se encuentra que son útiles porque en primer lugar, la ley somete a los bienes a regímenes diversos; y en segundo lugar, porque ende no están sujetos a las mismas reglas en cuanto a su enajenación, ni a su adquisición, ni tampoco son semejantes los actos que determinadas personas puede ejecutar sobre ellos cuando se encuentran dentro de cuadros distintos de clasificación.

⁴⁰Cfr. *Idem*.

Para el existen cinco clasificaciones dentro de las que pueden caer todos los bienes:

- 1.- Corpóreos e incorpóreos;
- 2.- Muebles e inmuebles, que a la vez lo son por naturaleza o por destino.
- 3.- Privados y públicos;
- 4.- Principales y accesorios; considerados como objetos particulares y considerados como universalidades.

El maestro contemporáneo Antonio de Ibarrola agrega que los franceses olvidaron la importancia de la diversa clasificación de bienes en durables y perecederos, y aun la de los altamente perecederos, y por último, también hace referencia a los bienes de capital; detallándolos luego e incluyendo los consumibles y no consumibles; los fungibles y no fungibles, así como las cosas sin dueño.

Una vez que hemos expuesto con profusión los diversos criterios que doctrinalmente se han empleado para las clasificaciones de los bienes, verifiquemos que nuestros dos códigos del siglo pasado 1870 y 1884 así como el vigente, han sido uniformes en los criterios legislativos que han contenido, pues todos ellos inician sus catálogos considerando los bienes que están dentro del comercio y los que están fuera de, el. Continúan su reglamentación con los inmuebles y los muebles. En el orden de considerarlos según la persona a quien pertenecen, los clasifican en propiedad pública y estos, a la vez de uso común o bienes propios, y los otros de propiedad privada. Los códigos anteriores concluían sus breves catálogos haciendo referencia a los bienes mostrencos, que a la vez subdividían en perdidos o abandonados.⁴¹

La pequeña diferencia contemplada por la legislación vigente incluye el aspecto de la fungibilidad o no fungibilidad en los muebles e inmuebles; ampliando la visión de los bienes del poder público, ya que los atribuye a la Federación, a los Estados y a los Municipios; subdividiéndolos a la vez en

⁴¹ Cfr. *Ibidem*. p.106.

bienes de uso común; destinados a servicio público y bienes propios. A esas adiciones, solo se agrega una final, que coloca a lado de los bienes mostrencos, a los vacantes.

El tema que ahora vamos a exponer sobre la posesión está vinculado muy estrechamente con el de la prescripción que le sucederá, ya que está en su sentido positivo o adquisitivo también llamada latinamente usucapión produce consecuencias de propiedad.

Desde el punto de vista de su etimología, posesión es una palabra que parece encontrarse en la locución latina *possessio*, que deriva del verbo *possidere*, que a su vez se compone de *sedere* y del prefijo *poss* o *poss*, que equivale a poder (como facultad de sentarse o de fijarse en un lugar determinado).

Ahora bien, el autor Guillermo Margadant, dice que Justiniano establecía la interdependencia de la usucapión con la posesión, ya que en su etimología aquella palabra significaba adquisición por el uso. Así los jurisconsultos romanos usaron indistintamente los dos conceptos al grado que tanto en el digesto como en el código se usaron como sinónimos en el capítulo de excepciones. Así, Justiniano remplazo las formulas primitivas de adquisición y dispuso en el capítulo sexto del libro segundo: “*Jures civil constitutum fuerat,...*”. Según había establecido el Derecho Civil, el que compraba una cosa o la recibía por donación u otra justa causa con buena fe del que creía que era dueño, sin serlo, adquiriría el dominio de ella por el uso de uno año, si era mueble en todas partes, y si era inmueble por el de dos años solamente en el territorio Romano. Así los Romanos promulgaron una constitución (tipo Código Civil), en virtud de la cual se adquirieran las cosas muebles por el uso de tres años, y las inmuebles por la posesión de largo tiempo (esto es, de diez años entre presentes, y 20 entre ausentes), y que de este modo no solamente en la Italia sino en todo país sometido a nuestro imperio, se adquiriera el dominio de las cosas, cuando preceda una justa causa de posesión.⁴²

⁴² *Ibidem*. p.112.

Para Eugene Petit, “posesión es el hecho de tener en su poder una cosa corporal reteniéndola materialmente con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario”⁴³.

En la definición que antecede, aparece una presunción básica: que ordinariamente la posesión va acompañada de la propiedad, ya que quien es su titular y desea utilizar la cosa que le pertenece, necesita tenerla a su disposición. Sin embargo, insistiremos en el transcurso de esta exposición que la propiedad es un derecho independiente del hecho de la posesión. A la vez, tendremos también el imperativo de reconocer que la posesión es un hecho protegido por el derecho, y que por tanto, produce numerosas consecuencias en la esfera jurídica.

Por otra parte, es indudable como lo reitera Petit que la posesión tuvo un lento desarrollo en el derecho romano y que su elaboración surgió de necesidades prácticas y no en función de ideas generales. Así explica ello en alguna forma la obscuridad que prevaleció en ella hasta el fin de la república. Sin embargo, las reglas que conocemos, son las que resultan de los jurisconsultos del imperio. En toda la doctrina de la posesión, sus analistas romanos encuentran que concurren los dos elementos básicos: el corpore y el *animus*. El primero es el material, ósea, el objetivo, que se realiza mediante la tenencia física de la cosa. A esta también se le llama *adprehensio*. El segundo es el subjetivo o intencional que permite al poseedor el actuar como el amo de la cosa⁴⁴.

De lo anterior resultaba quien que conjugaba los dos elementos constitutivos, corpus y animus, que en realidad poseía.

Así lo hacía el propietario y el que había recibido la cosa por su simple entrega y aún el ladrón ya que con la retención materia de la cosa podía tenerse la voluntad de disponer de ella como su fuese su amo. Sin embargo,

⁴³ PETIT Eugene. op. cit. p. 16.

⁴⁴Cfr. *Idem*.

aquí sobreviene una importante y trascendental diferencia, pues quien tiene la cosa pero carece de la intención, puede decirse que solamente la detenta, y por ellos carece del elemento volitivo de someter la cosa a su dominio. Así el detentador no es poseedor. Esta palabra era equivalente a la de retención.

Debemos también señalar que en el sistema romano había importantes protecciones y ventajas de la posesión; dependiendo que el hecho mismo de ella, pudiera ser de buena o de mala fe. Era de buena cuando el que la tenía se creía propietario y, obviamente, sería de mala si había entrado en su posesión, sabiendo que la cosa le pertenecía a otro.

En razón de las circunstancias que caracterizan las situaciones jurídicas que convergen en ellas, los juristas romanos, han diferenciado diversas clases de posesión, tal como lo anticipamos en líneas anteriores. Así, desde el punto de vista de su adquisición, podía ser justa o injusta.

Posesión justa era la que se ejercía sin provocar lesión alguna al antiguo poseedor. Ello entrañaba que se realizaba por medios legales y sin vicios de origen de ahí que también se le llamara no viciosa.

Posesión injusta, al contrario de la precedente, tenía tres maneras de manifestarse: viciosa, clandestina o precaria. A la primera se le llamaba en latín "vi" para señalar la vis compulsiva o fuerza física. A la segunda se le llamaba "clam", que era equivalente a la intimidación, aun cuando era oculta. A la última se le identificaba como "precario", pues era el carácter de una persona a quien el propietario le concedía el uso pero se negaba a devolverlo. Para consolidar esta clasificación, es oportuno agregar que Paulo (dig. 41, 2, 3,5 y dig 43, 17, 2), de acuerdo con el jurista Labeon decía: "para el resultado de la posesión no importaba mucho que uno posea justa o injustamente". Se defiende a un la posesión injusta porque "cualquiera que sea el poseedor tiene por su condición

de tal mas derecho que el que no posee”. (*Quod possessor est, pluribus iuris habet, quam ille qui non possidet*)⁴⁵.

Otra clasificación resulta de la convicción con la que se ejerce la posesión, pues de buen o de mala fe; diciéndose que tiene la calidad de la primera quien creyere que la posesión le correspondía legítimamente; por el contrario, lo sería de la segunda cuando faltare tal convicción.

Para evitar confusiones debe aclararse que la posesión de buena fe no es sinónimo de posesión justa, ni que la mala fea sea necesariamente injusta, pues ambas pueden concurrir en la posesión legítima como en la viciosa. Se puede poseer de buena fe y tener una posesión injusta, como el desposeído que recupera por la fuerza y puede ser poseedor de mala fe y no tener una posesión injusta, como cuando se compra un inmueble que se sabe que no pertenece al vendedor.

En Roma también se encontraban dos distintas clasificaciones que tenían el mismo resultado.

En la primera de ellas se reconocía *la possessio ad usucapionem*, en la que la buena fe conducía a la propiedad por el transcurso del tiempo hacia como a la *possessio ad interdicta*, que era la que podía obtener la protección interdictal. En la segunda de ellas se trataba de *possessio civilis*, que tenía como consecuencia la *usucapionem* y la *naturalis*, que era la misma que la interdicta.

En cuanto a la naturaleza de las cosas sobre las cuales se ejercía la posesión, se clasificaban en cosas corporales: *possessio rei* y las res incorpóreas: *possessio juris o quasi possessio*. En el orden de su defensa,

⁴⁵ MAGALLON IBARRA, Jorge Mario. *Instituciones del Derecho Civil*, Tomo IV Derechos Reales, México, Editorial Porrúa S.A., 1990. p. 356.

eran indisputadas las acciones que se dividían por su contenido: *recuperanda possessionis y rentinendae*.

El Derecho Romano regula la manera de adquirir y de perder la posesión, como lo hace el propietario; el no la considera solamente como la consecuencia de un derecho, si no como la condición determinante de ciertos derechos.

La teoría objetiva sobre la posesión de Rudolf Von Ihering, este otro gran jurista alemán que como Adolfo Merkel lo calificaba de gran temperamento combativo y apasionado, quería desentrañar el sentido actual de las normas pues para él, el derecho difería de la visión naturista e histórica que le reconocía Savicny, ya que le otorgaba un valor significadamente practico en función de que las reglas se generan por los hechos de ahí y que la vida le imprima su propio carácter, y es este la que las estructura. Por tanto advertía que cuando se pretende ajusta los hechos a la reglas se caía en la utopía. Para él la tarea del “presente “respecto del derecho romano consistía “no solo en construir, si no en destruir”. Esto es, el insistía que aquello que hubiere recogido la historia, pero que ya hubiera perdido valor debía abandonarse. Así surgió el lema de su obra “Atreves del Derecho Romano, pero más allá del Derecho Romano”; destacando la necesidad de encarar al derecho con un criterio nuevo ya que concebía a este como un organismo objetivo de la libertad humana en el cual podía distinguirse una anatomía fisiología. A él le intereso estudiar las grandes unidades sistemáticas o instituciones jurídicas (el esqueleto del derecho) al cual se agregan las normas que lo componen. Así el Derecho debe buscarse en la realidad, ya que es un producto social.

Ihering encontraba que la propiedad y su origen involucran la idea de la fuerza ella se adquiría tomándola: *capere*.

Propiedad por tanto era lo que le cogía con las manos: *Manuaptum, Manciopion*. Es propietario el que toma: *Heru*. Así inicio la tarea de buscar la conciliación en las reglas del derecho romano para determinar con exactitud la diferencia que separa la posesión de la detentación o tenencia y explicar el

cómo y el porqué, la posesión que es distinta de la propiedad, es protegida por acciones, para él, la posesión era la avanzada de la propiedad, o sea, la propiedad *prima facie*. La posesión decía no es un mero hecho sino un derecho. No es en ella el *animus domini* su elemento decisivo. En la posesión derivada el elemento decisivo es la naturaleza misma de la relación existente la causa *possessionis* es el elemento causal, es este el que predomina.

La propiedad sabes que esta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejercer de forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder para un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina en el titular y dicho sujeto.

Según el artículo 544 del Código Civil, la propiedad es el derecho de disfrutar y disponer de las cosas de la manera más absoluta.

La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e indirecta; todo derecho real también es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e indirecta.

Solo son objetos de propiedad:

1.- Las cosas (objetos corporales), no los bienes inmateriales ni los derechos, ni siquiera los derechos que se equiparan a las fincas.

2.- Las cosas singulares y no las universalidades o conjuntos de cosas (biblioteca), y menos aun las universalidades de derecho (patrimonio).

3.- Las cosas integrales, no las partes de cosas. Pero ahora bien, la propiedad de la cosa abarca las partes de la misma, aunque solo las partes corporales.

4.- Cosas específicamente determinadas. En tanto las cosas se determinen solo por su género, podrán ser objeto de negocios obligatorios (ser vendidas, permutadas), pero no objeto de la propiedad.

Los medios de adquirir la propiedad pueden clasificarse:

1. Adquisiciones a título universal y a título particular.
2. Adquisiciones primitivas y derivadas.
3. Adquisiciones a título oneroso y a título particular.

Ahora bien, en resumen, entendemos que los bienes, posesión y propiedad, son tres cosas distintas que van de la mano, es decir, se vinculan por que una es elemento principal que lleva a la otra, ya que a los bienes se les puede tener en posesión y propiedad juntas o separadas, por lo que se dice que a un bien (cualquiera que sea) ya sea mueble o inmueble, se le puede ostentar en propiedad sin que uno tenga la posesión, y al mismo la posesión sin propiedad, que para el caso de la figura en estudio es requisito indispensable tener la posesión de un bien para que se de la prescripción positiva, porque si se tuviera la propiedad no tendría sentido prescribir.

2.2 DE LA DIFERENCIA ENTRE PRESCRIPCIÓN Y USUCAPIÓN.

Usualmente cuando se habla de prescripción positiva nos llega a la mente la figura jurídica llamada usucapión, y podemos pensar que básicamente es lo mismo, es ahí cuando surge una confusión, para ser más precisos, en la edad media cuando los glosadores se encargaban de estudiar e integrar el Derecho Romano, es ahí justamente cuando confunden a las dos instituciones que se analizaban o regulaban.

Esta confusión ha perdurado hasta nuestros días, aunque se debe señalar que códigos como el alemán y el suizo constituyen la excepción, pues las regulan de forma separada. Lo cierto es que la mayoría de las demás legislaciones siguen tratando a la usucapión y a la prescripción positiva como si fueran la misma institución, ya que si bien se entiende la prescripción era la forma de extinguir obligaciones, y la usucapión era la forma de adquirir la propiedad de un bien mediante ciertos requisitos.

En conclusión el lapso de tiempo es la semejanza principal de las dos figuras, ahora bien, la usucapión ha operado desde la época de los romanos

como un modo de adquirir los derechos reales y en consecuencia, provocar un cambio en su titularidad, a través de un posesión suficientemente prolongada y cumpliendo con todos los demás aspectos que establece la ley para tan fin; en cambio la prescripción no es una forma de adquirir derechos reales, si no para que un deudor se oponga en forma valida a que se haga efectiva su deuda, es decir la prescripción liberatoria es una causa de extinción de las acciones que normalmente permiten la defensa de derechos reales.

Con la usucapión lo que se produce es la pérdida de un derecho real a aquel en contra del cual se usucape, a diferencia de la prescripción que no hace perder un derecho real, ni su calidad de acreedor, si no que el único efecto es que le hace perder el derecho de acción que le asiste para solicitar a una autoridad competente que se cobre coactivamente el monto de un crédito o el cumplimiento de una obligación.

La usucapión se refiere al dominio y a los derechos susceptibles de posesión, y la prescripción se refiere a toda clase de derechos se trate de reales o personales. Otra diferencia es que la usucapión se requiere una conducta positiva que se manifieste en la posesión de la cosa y en la prescripción no se requiere actividad alguna solo el deudor o el titular del derecho se encuentren en estado pasivo en lo que se refiere al ejercicio del derecho que le corresponde.

En pocas palabras la prescripción positiva requiere esencialmente de la existencia de la posesión, en la extintiva requiere del no ejercicio de su derecho.

2.3 DE LA PRESCRIPCIÓN Y SU CLASIFICACIÓN.

La prescripción positiva es la adquisición del dominio de un derecho real susceptible de posesión, mediante el uso de la cosa como si fuera propia durante un tiempo y mas requisitos establecidos por la ley.

Los artículos 1135 y 1136 del Código Civil para el Distrito Federal definen y clasifican los dos tipos de prescripción que pueden hacer que nos convirtamos en propietarios de bienes que poseemos cumpliendo los requisitos de ley, y que a la letra nos dicen: “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”, y “artículo” 1136: La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa”, es decir la prescripción positiva nos da el título de propietario de un bien, y la prescripción negativa nos ayuda a extinguir o liberarnos de ciertas obligaciones con el paso del tiempo, cuando el titular no exige su cumplimiento.

2.4 DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

La prescripción positiva o adquisitiva (comúnmente llamada [usucapión](#)), es un modo de adquirir la propiedad que consiste en la conversión del poseedor de un bien, en propietario del mismo por el transcurso del tiempo, es decir es el modo de adquirir la [propiedad](#) de una [cosa](#) y otros [derechos reales](#) posibles mediante la [posesión](#) continuada de estos derechos en concepto de titular durante el tiempo que señala la [ley](#).

Actualmente se requiere de cierto formalismo legal para poder usucapir determinados bienes, ya sean muebles o inmuebles.

Los artículos 1136 y 1137 del [Código Civil Federal Vigente](#) indican: La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva, Sólo pueden prescribirse los bienes que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley. Por comercio no hay que limitarnos al significado común de la palabra que hace alusión a todo lo que está en el mercado, sino que se hace referencia al comercio jurídico, es decir, una mediación o intercambio establecido por la ley.

El artículo 1138. Indica las personas que pueden adquirir la propiedad por esta modalidad: Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes. En este caso, toda persona, ya sea física o moral, que tenga capacidad jurídica suficiente podrá usucapir.

En caso de que un bien se encuentre en posesión de varias personas, no podrá ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores, pero si procede contra algún extraño, y esta prescripción aprovecha a todos los partícipes.

2.5 DE LOS REQUISITOS PARA SU CONFIGURACIÓN.

El Código Civil para el Distrito Federal nos define los requisitos necesarios para su configuración en los siguientes artículos:

Artículo 1151. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Continua;
- IV. Pública.

La fracción primera del artículo que se comenta exige que la posesión apta para prescribir, es la que se tiene en concepto de propietario, ahora bien solo es suficiente que el poseedor se conduzca con el ánimo de propietario, bien porque efectivamente lo sea o por que se tiene el propósito de serlo.

Es posesión pacífica aquella que no se que no se ha adquirido por medio de la violencia.

Es posesión continua, la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios que establece el artículo 1168 del Código de la materia.

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

Artículo 1152. Los bienes inmuebles se prescriben:

- I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;
- II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;
- IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

El plazo de la prescripción ordinaria es de cinco años si se ha poseído durante ese lapso de tiempo, en concepto de propietario y de manera pacífica, continua, pública, el mismo plazo de cinco años que exige el precepto su la posesión es de buena fe y ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Cuando la posesión es de mala fe, es decir si el poseedor ha entrado en la posesión por medio de un hecho o acto (título) que no le da derecho de poseer o si conoce los vicios del mismo para poseer, el plazo se duplica a diez años, siempre que la posesión se apta para usucapir en concepto de propietario. Pacífica, Continua y Pública.

Conforme a la fracción cuarta del artículo en comento el término de la prescripción se aumentara en una tercera parte de los plazos señalados en las fracciones primera y tercera, ya sea de buena o mala fe del poseedor.

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

La prescripción ordinaria es de tres años si se reúnen los requisitos previstos en el artículo 1151, y será de cinco años cuando es de mala fe.

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

Entendemos que al establecer un plazo más amplio para usucapir, cuando la posesión se adquiere por medio de la violencia, el código trata de impedir con esta medida que quien pretende adquirir la posesión, se haga justicia de propia mano.

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

Este precepto se refiere a la adquisición de la posesión por medios delictuosos, es decir que no solo que la posesión se adquiera por el empleo de la fuerza que constituiría el delito de despojo, sino también la que se adquiere por medios fraudulentos o engaños incluyendo el empleo de actos que constituyen delitos en contra de la integridad corporal, se entiende que sería posesión de mala fe.

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

De este artículo se entiende, que en el juicio en que se demanda la declaración de propiedad por usucapión el poseedor deberá probar que ha

poseído durante el tiempo y con los requisitos a que se refieren los artículos 1151 y 1152, al efecto de que se cancele la inscripción de propiedad que existe en nombre del demandado y se inscriba el nombre del actor por haber adquirido el bien inmueble por prescripción.

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

Según este artículo, los efectos de la sentencia que se pronuncia en el juicio de prescripción son declarativos del cambio de situación jurídica de poseedor a propietario de los bienes usucapidos.

Para suspender a la prescripción el mismo código de la materia describe en los siguientes artículos:

Artículo 1165. La prescripción puede comenzar y correr contra cualquiera persona, salvo las siguientes restricciones:

Entendemos que la prescripción es un efecto de la falta de interés jurídico, por lo tanto cualquiera que descuide o no ejerza sus derechos oportunamente puede ocasionarse la pérdida de los mismos.

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

Tratándose de los incapaces no puede haber desinterés para el ejercicio de sus derechos, pues su incapacidad estriba precisamente en eso: la falta de facultades jurídicas para ejercer por sí mismos sus derechos, por eso contra ellos no pueden pesar ni correr el término de la prescripción, a menos que se les haya nombrado tutor.

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.

Este precepto protege por una parte los intereses de los menores e incapacitados, de los que no pueden ejercer sus derechos por encontrarse en servicio público, y por otra, resalta la comunión espiritual y material que existe en la institución del matrimonio entre los cónyuges.

La finalidad de la interrupción es anular el tiempo de la prescripción hasta antes de la interrupción, pero ello no termina con la prescripción. El mismo Código de la materia, describe que para interrumpir la prescripción se tienen que dar los supuestos contenidos en los siguientes artículos:

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. Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desiste de ella, o fuese desestimada su demanda
- III. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o

tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

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

Las causas de interrupción de la prescripción provienen de la falta de interés jurídico del que está en vías de prescripción, ya sea porque no ejercite dentro de un año siguiente al despojo, la acción interdictal para recobrar la posesión, también es causa de interrupción la notificación de la demanda u otra forma de interpelación hecha al deudor o al poseedor en cuyo favor corre la prescripción.

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

En virtud de que la solidaridad básica implica la responsabilidad de cada uno de los deudores entre sí, esto es la obligación en su totalidad, los hechos que aprovechan o perjudican a uno de ellos aprovechan o perjudican a los demás, según este precepto basta que acreedor ejercite cualquier acto previsto en el artículo anterior contra cualquiera de los deudores, para que la prescripción se interrumpa para los demás.

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

Aquí se establece una excepción al principio de solidaridad. La cual requiere, para su integración, a demás del convenio expreso entre los deudores solidarios y el acreedor, que la obligación sea divisible, una vez aceptada la

división, el acreedor deberá exigir a todos los demás deudores el cumplimiento de la obligación como si fuera lisa y llana, en caso contrario la prescripción seguirá corriendo a favor de los deudores que no fueron requeridos.

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

La acción que ejerza el acreedor del autor de la herencia, exigiendo el pago de una parte de la deuda a uno de los herederos de su deudor, no interrumpe la prescripción contra los demás herederos.

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

Siendo la fianza un contrato accesorio, siguen todo la suerte del principal, de esta manera basta que el acreedor requiera el cumplimiento de la obligación al deudor principal para que los efectos del requerimiento en este caso la interrupción de la prescripción se produzca también contra el fiador.

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

El acreedor o acreedores deberán ejercitar sus acciones necesariamente contra todos los obligados para que la prescripción se interrumpa respecto de cada uno de los deudores mancomunados.

Artículo 1174. La interrupción de la prescripción a favor de alguno de los acreedores solidarios, aprovecha a todos.

Solo basta la acción o la interpelación que realice un acreedor, para que la interrupción de la prescripción aproveche a los demás acreedores.

Artículo 1175. El efecto de la interrupción es inutilizar, para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella.

Es decir dejar nula la prescripción mediante la interrupción del tiempo.

Ahora bien la manera en que se cuenta el periodo de tiempo para la prescripción es importante desde el punto de vista en que algún tercero desee llevar a cabo un proceso reivindicatorio de la propiedad. Por ejemplo, supóngase que X es el propietario de una finca que ha abandonado por cuatro años y once meses, llega y hace posesión de ésta dando de alta su posesión en el Registro Público de la Propiedad de la entidad, cumpliendo con todas las condiciones indicadas en la ley. X se entera de lo ocurrido y se da cuenta de que está a punto de "expirar" su tiempo de propietario, entonces decide tomar una acción reivindicatoria, justo antes de que Y se convierta en propietario.

A continuación se enuncian los artículos referentes al tiempo que requiere nuestra figura en estudio:

Artículo 1176. El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.

No es necesario demostrar la hora de cuando empezó a correr el término de la prescripción para determinar cuando sea completado. Bastará que hayan transcurrido los años determinados por la ley para que se pueda hacer valer, tomando en cuenta que el último día necesariamente a de transcurrir completo de acuerdo a lo establecido por el artículo 1179.

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

Cuando el término sea de meses, estos se contarán con unidad independientemente de que tengan 28, 29, 30, o 31 días. No se podrá hacer,

por tanto, compensación alguna por los días que faltaren o sobraren de acuerdo a la media.

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

En el cómputo del término, deberá atenderse a la regla establecida por el artículo siguiente, salvo cuando expresamente se ordene lo contrario.

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

Con este precepto se deroga el principio clásico enunciado en la máxima: *Dies a quo non computare im termino*, a fin de favorecer a aquellos que eventualmente se beneficiarían con la prescripción.

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

Aparentemente en este artículo se compensa el posible perjuicio causado al derogar el principio a que se alude en el artículo anterior. Independientemente de ello, encontramos los intereses de no contar días inhábiles en términos judiciales.

En conclusión las formalidades son muchas para esta figura y como se vaya avanzando en la presente investigación se explicara cada una de las antes mencionadas.

2.6 DE LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA Y SUS REQUISITOS PARA SU CONFIGURACION.

La prescripción negativa (extintiva o liberatoria), se produce por la inacción del acreedor por el [plazo](#) establecido por cada legislación conforme la naturaleza de la obligación de que se trate y tiene como efecto privar al acreedor del derecho de exigir judicialmente al [deudor](#) el cumplimiento de la [obligación](#).

La prescripción no extingue la obligación sino que la convierte en una [obligación natural](#) por lo cual si el deudor voluntariamente la [paga](#) no puede reclamar la devolución de lo entregado alegando que se trata de un pago sin causa.

Según el código civil para el Distrito Federal la prescripción negativa se verifica por el sólo transcurso del tiempo fijado por la ley, se necesita el lapso de diez años, contado desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento y se requiere de dos años para prescribir: Los honorarios, sueldos, salarios, jornales u otras retribuciones por la prestación de cualquier servicio, la acción de cualquier comerciante para cobrar el precio de objetos vendidos a personas que no fueren revendedoras, la acción de los dueños de hoteles y casas de huéspedes para cobrar el importe del hospedaje; y la de éstos y la de los fondistas para cobrar el precio de los alimentos que ministren, la responsabilidad civil por injurias ya sean hechas de palabra o por escrito, y la que nace del daño causado por personas o animales, y que la ley impone al representante de aquéllas o al dueño de éstos y la responsabilidad civil proveniente de actos ilícitos que no constituyan delitos.

Con respecto a este tipo de prescripción solo haremos mención sobre que nos dicen los artículos contenidos en el Código Civil para El Distrito Federal:

Artículo 1158. La prescripción negativa se verifica por el sólo transcurso del tiempo fijado por la ley.

El efecto de la prescripción negativa es la extinción de la facultad del acreedor para exigir del deudor el pago. La obligación pierde su carácter de exigibilidad. La deuda, por efecto de la prescripción negativa no será coercible, pero subsiste como obligación natural.

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

Este artículo enuncia la regla conforme a la cual las obligaciones se extinguen por el transcurso de diez años, sin que el acreedor exija el cumplimiento al deudor; plazo que debe contarse a partir del momento en que la obligación pudo haberse exigido conforme a Derecho.

Artículo 1160. La obligación de dar alimentos es imprescriptible.

Entendemos que el derecho a recibirlo no puede ser renunciado, por el acreedor, el deudor alimentario no puede hacer valer la excepción de prescripción contra la acción para exigirlos que intentare aquel.

Artículo 1161. Prescriben en dos años:

I. Los honorarios, sueldos, salarios, jornales u otras retribuciones por la prestación de cualquier servicio. La prescripción comienza a correr desde la fecha en que dejaron de prestarse los servicios;

II. La acción de cualquier comerciante para cobrar el precio de objetos vendidos a personas que no fueren revendedoras.

La prescripción corre desde el día en que fueron entregados los objetos, si la venta no se hizo a plazo;

III. La acción de los dueños de hoteles y casas de huéspedes para cobrar el importe del hospedaje; y la de éstos y la de los fondistas para cobrar el precio de los alimentos que ministren.

La prescripción corre desde el día en que debió ser pagado el hospedaje, o desde aquel en que se ministraron los alimentos;

IV. La responsabilidad civil por injurias ya sean hechas de palabra o por escrito, y la que nace del daño causado por personas o animales, y que la ley impone al representante de aquéllas o al dueño de éstos.

La prescripción comienza a correr desde el día en que se recibió o fue conocida la injuria o desde aquel en que se causó el daño;

V. La responsabilidad civil proveniente de actos ilícitos que no constituyan delitos.

La prescripción corre desde el día en que se verificaron los actos.

Fija este precepto un plazo de dos años para la prescripción de obligaciones de prestación de servicios, en cuanto a la fracción segunda si se pacto el pago a plazos el término de la prescripción se cuenta a partir de su vencimiento y si fuera en plazos periódicos, la prescripción comenzara a correr separadamente para cada parcialidad.

En la fracción tercera encontramos la aplicación concreta de la de que la prescripción comenzara a correr desde el día en que cada obligación se hace exigible.

En las fracciones cuarta y quinta, se establece el periodo de dos años a exigir el derecho de reparación de daño en caso de responsabilidad civil.

Artículo 1162. Las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, quedarán prescritas en cinco años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de acción real o de acción personal.

Este precepto nos marca el termino de 5 años para la prescripción de las prestaciones periódicas no cobradas como rentas alquileres pensiones etc.

Artículo 1163. Respecto de las obligaciones con pensión o renta, el tiempo de la prescripción del capital comienza a correr desde el día del último pago, si no se ha fijado plazo para la devolución; en caso contrario, desde el vencimiento del plazo.

Este artículo nos habla de la prescripción de la obligación de pagar un capital que produce rentas, y ordena que la obligación quede extingüan en el transcurso de 5 años a que se refiere el artículo anterior, contados a partir del día en que se realizo el último pago.

Artículo 1164. Prescribe en cinco años la obligación de dar cuentas. En igual término se prescriben las obligaciones líquidas que resulten de la rendición de cuentas. En el primer caso la prescripción comienza a correr desde el día en que el obligado termina su administración; en el segundo caso, desde el día en que la liquidación es aprobada por los interesados o por sentencia que cause ejecutoria.

La prescripción de la obligación de rendir cuentas es de 5 años, para los administradores de bienes ajenos, contados a partir del día en que ceso su administración (obligación de hacer), la obligación a cargo del administrador de pagar lo que resulte a su cargo, de la cuenta que ha rendido (obligación de dar), es también de 5 años, y se cuentan desde el día en que fueron a probadas las cuentas por los interesados.

Con respecto a la suspensión e interrupción de la prescripción negativa se dice que, cuando el procedimiento judicial se dirija contra el culpable la prescripción se interrumpe o se suspende, dependiendo de los países. La interrupción de la prescripción provoca la pérdida del tiempo transcurrido hasta ese día, y por lo tanto, se inicia un nuevo plazo desde cero a contar desde que se considere paralizado el procedimiento o se termine sin condena. Por el contrario en el caso de suspensión de la prescripción, al finalizar el tiempo de

suspensión el reloj vuelve a contar desde donde se encontraba cuando se suspendió.

Dentro de las formas de aplicar el Derecho en los distintos países, se le han dado a la interrupción y la suspensión, distintas opciones, así la interrupción es la pérdida del tiempo ya transcurrido, y se inicia un nuevo tiempo.

Ahora bien tomaremos como ejemplo a dos países que son distintos en su manera de ver a nuestra figura en estudio, dentro del Derecho en [Costa Rica](#), este nuevo tiempo se reduce a la mitad y vuelve a correr de nuevo con lo que se persigue que la acción penal no sea retrasada injustamente, mientras que la suspensión es un tiempo en el cual no corre la prescripción por darse una situación específica determinada en el código, pero una vez dado el presupuesto que la suspendía, vuelve a correr el tiempo tomándose en consideración el tiempo ya antes transcurrido. Por lo que los plazos de interrupción y suspensión son distintos.

Ahora bien, tomemos como ejemplo a España, Según su régimen jurídico, la prescripción tributaria se produce por el transcurso del plazo cuyo inicio será un día fijo y previamente determinado por la norma, con independencia del conocimiento del crédito de la Administración. Así mismo, la prescripción tributaria, provoca la extinción del derecho de la Administración acreedora (ya sea el derecho a liquidar o el derecho a recaudar) sin necesidad de que la invoque el obligado.

El artículo 131 del Código Penal de España no establece un único plazo de prescripción para los delitos, sino que distingue diferentes plazos en función de la pena máxima prevista para el delito, que comienza a contar desde el día en que se cometió el hecho delictivo y termina:

- A los 20 años, cuando la pena máxima señalada al delito sea prisión de 15 o más años.
- A los 15, cuando la pena máxima señalada por la ley sea inhabilitación por más de 10 años, o prisión por más de 10 y menos de 15 años.
- A los 10, cuando la pena máxima señalada por la ley sea prisión o inhabilitación por más de cinco años y que no exceda de 10.
- A los 5, los demás delitos, excepto los de injuria y calumnia, que prescriben al año.
- Las faltas prescriben a los 6 meses.⁴⁶

Así mismo, se entiende, que los delitos de lesa humanidad y de genocidio y los delitos contra las personas y bienes protegidos en caso de conflicto armado, no prescribirán en ningún caso. Tampoco prescribirán los delitos de terrorismo, si hubieren causado la muerte de una persona, se establece en el ordenamiento penal, que la prescripción de las penas impuestas por sentencia firme, comienza la prescripción de la pena desde la fecha de firmeza de la sentencia condenatoria o desde la fecha de quebrantamiento de condena si ésta ya hubiese empezado a cumplirse.

CAPÍTULO III

PRINCIPALES NORMAS QUE REGULAN A LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN EL DERECHO MEXICANO.

En el presente capítulo abordaremos las principales leyes que regulan a esta figura, en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos guarda entre otras cosas la garantía a la propiedad, los requisitos para ser propietario de una porción de tierra ya sea en el centro del país o colindante con alguna playa, marca también las personas que puede y las que no puede prescribir sea el caso de los extranjeros, a lo que dicho artículo a la letra dice lo siguiente:

⁴⁶ Código Penal Español. 20ª Edición. Editorial Tirant. 2013.

3.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

El Artículo 27 constitucional, es el precepto que se contiene las reglas para poder obtener la propiedad, la regulación de la misma, así como explica quien o quienes pueden ser propietarios, como se enuncia a lo siguiente:

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de

los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; de todos los minerales o substancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos, constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria; los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas, cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos; y el espacio situado sobre el territorio nacional, en la extensión y términos que fije el Derecho Internacional.

Son propiedad de la Nación las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fije (el, sic DOF 20-01-1960) Derecho Internacional; las aguas marinas interiores; las de las lagunas y esteros que se comuniquen permanente o intermitentemente con el mar; las de los lagos interiores de formación natural que estén ligados directamente a corrientes constantes; las de los ríos y sus afluentes directos o indirectos, desde el punto del cauce en que se inicien las primeras aguas permanentes, intermitentes o torrenciales, hasta su desembocadura en el mar, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional; las de las corrientes constantes o intermitentes (intermitentes, sic DOF 20-01-1960) y sus afluentes directos o indirectos, cuando el cauce de aquéllas en toda su extensión o en parte de ellas, sirva de límite al territorio nacional o a dos entidades federativas, o cuando pase de una entidad federativa a otra o cruce la línea divisoria de la República; la de los lagos, lagunas o esteros cuyos vasos,

zonas o riberas, estén cruzadas por líneas divisorias de dos o más entidades o entre la República y un país vecino, o cuando el límite de las riberas sirva de lindero entre dos entidades federativas o a la República con un país vecino; las de los manantiales que broten en las playas, zonas marítimas, cauces, vasos o riberas de los lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional, y las que se extraigan de las minas; y los cauces, lechos o riberas de los lagos y corrientes interiores en la extensión que fija la ley. Las aguas del subsuelo pueden ser libremente alumbradas mediante obras artificiales y apropiarse por el dueño del terreno, pero cuando lo exija el interés público o se afecten otros aprovechamientos; el Ejecutivo Federal podrá reglamentar su extracción y utilización y aún establecer zonas vedadas, al igual que para las demás aguas de propiedad nacional. Cualesquiera otras aguas no incluidas en la enumeración anterior, se considerarán como parte integrante de la propiedad de los terrenos por los que corran o en los que se encuentren sus depósitos, pero si se localizaren en dos o más predios, el aprovechamiento de estas aguas se considerará de utilidad pública, y quedará sujeto a las disposiciones que dicten los Estados.

En los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, el dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible y la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos de que se trata, por los particulares o por sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas, no podrá realizarse sino mediante concesiones, otorgadas por el Ejecutivo Federal, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes. Las normas legales relativas a obras o trabajos de explotación de los minerales y substancias a que se refiere el párrafo cuarto, regularán la ejecución y comprobación de los que se efectúen o deban efectuarse a partir de su vigencia, independientemente de la fecha de otorgamiento de las concesiones, y su inobservancia dará lugar a la cancelación de éstas. El Gobierno Federal tiene la facultad de establecer reservas nacionales y suprimirlas. Las declaratorias

correspondientes se harán por el Ejecutivo en los casos y condiciones que las leyes prevean.

Tratándose del petróleo y de los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos o de minerales radioactivos, no se otorgarán concesiones ni contratos, ni subsistirán los que en su caso se hayan otorgado y la Nación llevará a cabo la explotación de esos productos, en los términos que señale la Ley Reglamentaria respectiva. Corresponde exclusivamente a la Nación generar, conducir, transformar, distribuir y abastecer energía eléctrica que tenga por objeto la prestación de servicio público. En esta materia no se otorgarán concesiones a los particulares y la Nación aprovechará los bienes y recursos naturales que se requieran para dichos fines.

Corresponde también a la Nación el aprovechamiento de los combustibles nucleares para la generación de energía nuclear y la regulación de sus aplicaciones en otros propósitos. El uso de la energía nuclear sólo podrá tener fines pacíficos.

La Nación ejerce en una zona económica exclusiva situada fuera del mar territorial y adyacente a éste, los derechos de soberanía y las jurisdicciones que determinen las leyes del Congreso. La zona económica exclusiva se extenderá a doscientas millas náuticas, medidas a partir de la línea de base desde la cual se mide el mar territorial. En aquellos casos en que esa extensión produzca superposición con las zonas económicas exclusivas de otros Estados, la delimitación de las respectivas zonas se hará en la medida en que resulte necesario, mediante acuerdo con estos Estados.

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

Para efecto del estudio de nuestra figura abordaremos solo las fracciones que se abocan a la garantía de propiedad, y las que delimitan quien o quienes pueden prescribir:

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

El Estado de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones.

El artículo 27 constitucional, en esta fracción, nos habla sobre las facultades de la nación atendiendo la propiedad de todos los recursos naturales que existen en nuestro país, en su párrafo primero nos dice que tanto la tierra como las aguas que comprenden el territorio nacional son propiedad de la nación en un principio y que es el Estado quien tiene la facultad de transmitir el dominio a particulares de esta forma nace la propiedad privada.

De acuerdo con el este artículo la propiedad de tierras y aguas se divide en pública, privada y social. La nación transmite el dominio de tierras y aguas particulares, constituyendo la propiedad privada; a los ejidos y comunidades dando lugar a la comunidad social, y se reserva la propiedad y el dominio directo de determinados bienes, mismos que forman parte de la propiedad pública cada una de estas formas de propiedad tiene su regulación ordinaria específica y sus características propias que podemos resumir en la forma siguiente: la propiedad pública se caracteriza por estar sometida a un régimen jurídico excepcional, la propiedad social por la protección del estado, sin que ello implique limitaciones a ejidatarios y comuneros en el aprovechamiento de sus recursos productivos, y la propiedad privada tiene la plena protección que otorgan las garantías constitucionales, particularmente las previstas en los artículos 14 y 16 de la norma fundamental.

El artículo 27 constitucional, regula la Propiedad Pública en los párrafos cuartos a octavo, y en las fracciones I y VI. Esta propiedad se constituye con los bienes y derechos que forman parte del Patrimonio Nacional o Patrimonio del Estado, el cual se integra con los patrimonios de la Federación, de las Entidades Federativas, del Gobierno del Distrito Federal, de los Municipios y de las Entidades Paraestatales.

Se refieren a la Propiedad Privada de Tierras y Aguas los párrafos II y III y las fracciones I, II, III, IV, V, VI, y XV de este artículo.

El artículo 27 constitucional, regula la Propiedad Social, en el párrafo III y en las fracciones VII, VIII, IX, XVII, XIX, y XX.

Cabe mencionar que este artículo en su fracción primera pone algunas limitantes para la adquisición de dominio de tierras y aguas en nuestra nación, estableciendo así que solo los mexicanos por nacimiento o naturalización, así como las sociedades mexicanas tienen derecho a adquirir el dominio de tierras y la explotación de minas o aguas; el estado podrá conceder a los extranjeros el mismo derecho siempre y cuando convenga a la nación, también podrá conferir este derecho a los países para el establecimiento fijo de sus

embajadas.

Es importante señalar las delimitaciones que se hacen respecto a la propiedad de la tierra y sus diversas modalidades, ya que en esto radica de forma importante la seguridad jurídica que debe de tener la persona que la explota legalmente. Nuestra Constitución establece una estructura triangular de la propiedad: la propiedad originaria de la nación como base, y la propiedad Social y la Privada como derivaciones de la primera.

3.2 CÓDIGO CIVIL FEDERAL.

Proseguimos a revisar los artículos que regulan a dicha figura jurídica en cuestión contenía en esta norma, tal y como se ha explicado en capítulos anteriores y citado la prescripción maneja básicamente los mismos requisitos para que persona alguna pueda prescribir positivamente un bien inmueble o mueble el artículo 1151, nos delimita de qué manera se podrá prescribir, de este modo se podrá seguir con el escalafón para llegar al fin.

CAPÍTULO II

De la Prescripción Positiva

Artículo 1151. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Continua;
- IV. Pública.

La fracción primera del artículo que se comenta exige que la posesión apta para prescribir, es la que se tiene en concepto de propietario, ahora bien solo es suficiente que el poseedor se conduzca con el ánimo de propietario, bien porque efectivamente lo sea o por que se tiene el propósito de serlo.

Es posesión pacífica aquella que no se que no se ha adquirido por medio de la violencia.

Es posesión continua, la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios que establece el artículo 1168 del Código de la materia.

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

Artículo 1152. Los bienes inmuebles se prescriben:

- I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;
- II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;
- IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

El plazo de la prescripción ordinaria es de cinco años si se ha poseído durante ese lapso de tiempo, en concepto de propietario y de manera pacífica, continua, pública, el mismo plazo de cinco años que exige el precepto si la posesión es de buena fe y ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Cuando la posesión es de mala fe, es decir si el poseedor ha entrado en la posesión por medio de un hecho o acto (título) que no le da derecho de poseer o si conoce los vicios del mismo para poseer, el plazo se duplica a diez años, siempre que la posesión sea apta para usucapir en concepto de propietario, Pacífica, Continua y Pública.

Conforme a la fracción cuarta del artículo en comento el término de la prescripción se aumentara en una tercera parte de los plazos señalados en las fracciones primera y tercera, ya sea de buena o mala fe del poseedor.

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

La prescripción ordinaria es de tres años si se reúnen los requisitos previstos en el artículo 1151, y será de cinco años cuando es de mala fe.

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

Entendemos que al establecer un plazo más amplio para usucapir, cuando la posesión se adquiere por medio de la violencia, el código trata de impedir con esta medida que quien pretende adquirir la posesión, se haga justicia de propia mano.

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

Este precepto se refiere a la adquisición de la posesión por medios delictuosos, es decir que no solo que la posesión se adquiriera por el empleo de la fuerza que constituiría el delito de despojo, sino también la que se adquiere por medios fraudulentos o engaños incluyendo el empleo de actos que constituyen delitos en contra de la integridad corporal, se entiende que sería posesión de mala fe.

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

De este artículo se entiende, que en el juicio en que se demanda la declaración de propiedad por usucapión el poseedor deberá probar que ha poseído durante el tiempo y con los requisitos a que se refieren los artículos 1151 y 1152, al efecto de que se cancele la inscripción de propiedad que existe en nombre del demandado y se inscriba el nombre del actor por haber adquirido el bien inmueble por prescripción.

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

Según este artículo, los efectos de la sentencia que se pronuncia en el juicio de prescripción son declarativos del cambio de situación jurídica de poseedor a propietario de los bienes usucapidos.

3.3 CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Al igual que en los artículos que regulan a dicha figura jurídica en cuestión contenía en la norma antes mencionada, tal y como se ha explicado en capítulos anteriores y citado la prescripción maneja básicamente los mismos requisitos para que persona alguna pueda prescribir positivamente un bien inmueble o mueble el artículo 1151, nos delimita de qué manera se podrá prescribir, de este modo se podrá seguir con todas y cada una de las formalidades para llegar al fin del juicio promovido.

CAPÍTULO II

De la prescripción positiva

Artículo 1151. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Continua;
- IV. Pública.

La fracción primera del artículo que se comenta exige que la posesión apta para prescribir, es la que se tiene en concepto de propietario, ahora bien solo es suficiente que el poseedor se conduzca con el ánimo de propietario, bien porque efectivamente lo sea o por que se tiene el propósito de serlo.

Es posesión pacífica aquella que no se que no se ha adquirido por medio de la violencia.

Es posesión continua, la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios que establece el artículo 1168 del Código de la materia.

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

Artículo 1152. Los bienes inmuebles se prescriben:

- I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;
- II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;
- IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

El plazo de la prescripción ordinaria es de cinco años si se ha poseído durante ese lapso de tiempo, en concepto de propietario y de manera pacífica, continua, publica, el mismo plazo de cinco años que exige el precepto su la posesión es de buena fe y ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Cuando la posesión es de mala fe, es decir si el poseedor ha entrado en la posesión por medio de un hecho o acto que no le da derecho de poseer o si conoce los vicios del mismo para poseer, el plazo se duplica a diez años, siempre que la posesión se apta para usucapir en concepto de propietario. Pacífica, continua y publica.

Conforme a la fracción cuarta del artículo en comento el término de la prescripción se aumentara en una tercera parte de los plazos señalados en las fracciones primera y tercera, ya sea de buena o mala fe del poseedor.

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

La prescripción ordinaria es de tres años si se reúnen los requisitos previstos en el artículo 1151, y será de cinco años cuando es de mala fe.

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

Entendemos que al establecer un plazo más amplio para usucapir, cuando la posesión se adquiere por medio de la violencia, el código trata de impedir con esta medida que quien pretende adquirir la posesión, se haga justicia de propia mano.

Artículo 1155. La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en

que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.

Este precepto se refiere a la adquisición de la posesión por medios delictuosos, es decir que no solo que la posesión se adquiriera por el empleo de la fuerza que constituiría el delito de despojo, sino también la que se adquiere por medios fraudulentos o engaños incluyendo el empleo de actos que constituyen delitos en contra de la integridad corporal, se entiende que sería posesión de mala fe.

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

De este artículo se entiende, que en el juicio en que se demanda la declaración de propiedad por usucapión el poseedor deberá probar que ha poseído durante el tiempo y con los requisitos a que se refieren los artículos 1151 y 1152, al efecto de que se cancele la inscripción de propiedad que existe en nombre del demandado y se inscriba el nombre del actor por haber adquirido el bien inmueble por prescripción.

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

Según este artículo, los efectos de la sentencia que se pronuncia en el juicio de prescripción son declarativos del cambio de situación jurídica de poseedor a propietario de los bienes usucapidos.

3.4 LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Con respecto a esta norma, cabe de mencionar, que a pesar de que no regula como tal a la prescripción positiva, es decir al momento de que el órgano jurisdiccional emana una sentencia favorable al poseedor, esta se inscribe directamente en el Registro Público de la Propiedad, desplazando al último que se ostenta como dueño del inmueble que ha sufrido una prescripción. Sería conveniente darle un candado más a esta figura, como se hace en el Estado de México, cuando la ley pide que antes de que sea inscrita dicha sentencia en el Instituto de la Función Registral, es necesaria una protocolización por parte del notario cuando se trate a bienes inmuebles o predios no mayores de 200 m², con la diferencia de no poner limitante respecto al tamaño de dichos bienes.

Así mismo una vez emitida dicha sentencia en donde se adjudica el bien inmueble por la prescripción positiva, se deban de turnar los autos ante el notario para que se elaboren dichas escrituras, antes de que la sentencia de prescripción positiva sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta entidad.

Al igual que en el Estado de Jalisco, el aviso al Registro Público de la Propiedad lo da el notario al celebrarse ante él un contrato con todas las formalidades para transmitir la propiedad, este contrato con todas las formalidades es en si la escritura, el testimonio que anexa el notario a sus libros, y a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es algo "opcional", para dar publicidad y que el título o acto jurídico de que se trate surta efectos contra terceros.

Terminado con este apartado, sería conveniente que esta misma ley en sus entrañas regule directamente a la prescripción positiva como pasa en algunos Estados de nuestro país, así de este modo reforzando la sentencia emanada del Órgano Jurisdiccional, pasando por el notario y terminando en la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal.

3.5 REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

Ahora bien con respecto al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el mismo nos da las bases para poder inscribir y cambiar de propietario al bien inmueble que se ha poseído por más de cinco años, es decir ya que el poseedor cumplió con lo requisitado en la ley y de acuerdo con lo que establece el artículo 1157 del Código Civil para el distrito Federal, se podrá inscribir la sentencia ejecutoriada a título de propietario con las siguientes formalidades:

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 judiciales⁴⁷.

Para que la prescripción positiva es decir la sentencia puedas ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, debe de cumplir con los requisitos de fondo y forma que nos requiere el artículo en estudio, las copias certificadas, el pago correspondiente, los datos de los nuevos propietarios, avalúo etc.

⁴⁷ <http://www.metro.df.gob.mx/transparencia/imagenes/fr1/normaplicable/2013/rlyrppycdf14012013.pdf>, miércoles 15 de mayo de 2013, 19:42 pm.

Es decir para iniciar el trámite se debe llenar la solicitud que nos proporciona el mismo Registro, la copia certificada de la sentencia definitiva que nos declare como propietarios en sus puntos resolutive, pasado el plazo que nos da la misma ley hay que solicitarle al Juez conoedor que se declare ejecutable la sentencia y solicitar la copia certificada que le recae a este acuerdo, realizar el pago correspondiente a los derechos de adquisición de inmuebles, los generales del nuevo propietario o en su defecto nuevos propietarios, el avalúo que nos dirá el valor real del bien, y el certificado de no inscripción para algunos casos.

Ahora si faltase alguno de los antes mencionados no se podrá inscribir o cambiar el nombre del antiguo propietarios con el actual, lo más conveniente es seguir lo establecido en la ley al igual que solicitar dichos documentos al Juez conoedor del Juicio en cuestión.

3.6 JURISPRUDENCIA.

Con respecto a este capitulado tomaremos como referencia a cinco jurisprudencias emanadas de diferentes órganos de nuestro país, con el fin de reforzar nuestra investigación y a nuestras leyes que regulan a la figura jurídica protagonista de este análisis:

1.- Época: Novena Época Registro: 186187 Instancia: DECIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO Tipo Tesis: Tesis Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Localización: Tomo XVI, Agosto de 2002 Materia(s): Civil Tesis: I.11o.C.22 C Pág. 1346[TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XVI, Agosto de 2002; Pág. 1346 **PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SI EL TÍTULO EN QUE SE FUNDA CARECE DE FECHA CIERTA, NO ES APTO PARA ACREDITAR LA FECHA EN QUE SE INICIÓ LA POSESIÓN QUE SE OSTENTA.** Si bien es cierto que a través de la institución de la prescripción adquisitiva se puede consolidar la propiedad fundada en títulos defectuosos (los que constituyen la causa generadora de la

posesión exigida como elemento de la acción), no menos lo es que depende de la certeza de su fecha que sean o no aptos para probar que a partir de ella se posee en concepto de propietario. Por ende, si en el juicio sólo se rinde como documento basal un título privado carente de fecha cierta, sin desahogarse otro medio de convicción que acredite esa fecha, es inconcuso que dicho título, por sí solo, no es apto para acreditar la fecha a partir de la cual se ostenta la posesión del bien en concepto de propietario. DECIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO Amparo directo 69/2002. Alfredo Molina Martínez. 11 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: Ricardo Núñez Ayala.

La tesis anterior nos explica que si el documento en donde basamos el plazo de posesión es decir los 5 años de buena fe y 10 de mala fe, y el mismo no fuere claro con respecto a cuándo inicio la posesión, no se tendría por configurada la misma.

2.- Época: Novena Época Registro: 171671 Instancia: PRIMERA SALA Tipo Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Localización: Tomo XXVI, Agosto de 2007 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 60/2007 Pág. 285 [J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXVI, Agosto de 2007; Pág. 285

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVÉS DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS. La legislación civil establece que para adquirir por prescripción un bien inmueble es necesario que la posesión sea a título de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo establecido legalmente. Por otra parte, las normas sobre fraccionamientos tienen por objeto que el desarrollo urbano sea conforme a planes en los que se

tomen en cuenta cuestiones como la densidad de la población o el impacto ecológico, y están dirigidas a los propietarios de los terrenos que pretenden dividirlos, no a quienes los adquieren o poseen, lo cual se corrobora con el hecho de que las sanciones por el incumplimiento de tal normativa (como las multas administrativas o las penas establecidas para el delito de fraude) son aplicables a quienes transmiten la propiedad sin la autorización correspondiente y no a los que adquieren los terrenos; de manera que la falta de observancia de esas disposiciones no tiene como consecuencia la imposibilidad de adquirir los terrenos correspondientes pues, en todo caso, los límites para adquirir cosas están establecidos en la legislación civil, la cual dispone que todo lo que no esté fuera del comercio será apropiable y que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza, cuando no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente, o por disposición de la ley, cuando ésta las considera irreductibles a propiedad particular. En ese tenor, si un terreno dividido sin previa autorización es un bien que por su naturaleza puede pertenecer a una sola persona y la imposibilidad de adquirir los lotes o su salida del comercio no están previstas como consecuencias de la desobediencia a las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, resulta inconcuso que cuando un lote que forma parte de aquél se posee por el tiempo y en las condiciones establecidas en la legislación civil sí opera el derecho de adquirirlo a través de la prescripción positiva, sin que sea necesario acreditar la satisfacción de los requisitos previstos en las mencionadas normas, y sin que ello implique que una vez adquirido el bien no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo. PRIMERA SALACONTRADICCIÓN DE TESIS 28/2007-PS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 18 de abril de 2007. Mayoría de tres votos.

Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Disidente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 60/2007. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticinco de abril de dos mil siete.

Esta jurisprudencia nos explica, que solo bastara para adquirir un predio o lote, en posesión por prescripción positiva, cumpliendo con los requisitos que la ley exponer, es decir teniendo todos se podrá intentar dicha figura jurídica.

3.- Época: Novena Época Registro: 193673 Instancia: QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO Tipo Tesis: Tesis Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Localización: Tomo X, Julio de 1999 Materia(s): Civil Tesis: I.5o.C.86 C pág. 892[TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo X, Julio de 1999; Pág. 892 **PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SE INICIA A PARTIR DE QUE SE POSEE EL INMUEBLE EN CONCEPTO DE DUEÑO Y SE CONSUMA EN EL MOMENTO EN QUE HA TRANSCURRIDO EL TIEMPO NECESARIO EXIGIDO POR LA LEY; DE MODO QUE LA SENTENCIA QUE LA DECLARA PROCEDENTE, SÓLO CONSOLIDA EN FORMA RETROACTIVA EL TÍTULO DE PROPIEDAD.** De la interpretación armónica y sistemática de los artículos 1135 y 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, se obtiene que la prescripción adquisitiva o usucapión, es un medio de adquirir la propiedad de un inmueble, por la posesión prolongada del mismo, durante el tiempo y bajo las condiciones determinadas por la ley; de ahí también se arriba a la conclusión de que la prescripción se inicia precisamente a partir de que el interesado entra a poseer el bien; de esa manera, si tal prescripción no se interrumpe por las causas naturales o legales requeridas o, si no se le hace cesar, entonces, se consuma al momento en que se ha cumplido el plazo de posesión exigido por el

ordenamiento jurídico, según el caso concreto (posesión de buena o mala fe). La necesidad de promover la acción de prescripción o de oponerla como excepción en el juicio relativo, se hace patente si se toma en cuenta que la usucapión, aun consumada, no surte efectos de pleno derecho, pues para que esto sea así, es necesario que se ejerza vía acción o vía excepción; pero, debe aclararse, la sentencia judicial que declara propietario por prescripción al poseedor de un bien, no es la que consuma la usucapión, pues ésta se 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".

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO Amparo directo 750/99. José Carlos Méndez Solórzano. 20 de mayo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Arturo Ramírez Sánchez. Secretario: José Manuel Quistián Espericueta.

Aquí nos explica que desde que un bien se posee a título de dueño y de buena fe la prescripción positiva de configura y el fallo del juez solo es la formalización de la misma.

4.- Época: Novena Época Registro: 192533 Instancia: SEPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO Tipo Tesis: Tesis Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Localización: Tomo XI, Enero de 2000 Materia(s): Civil Tesis: I.7o.C.28 C pág. 1033[TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XI, Enero de 2000; Pág. 1033 **PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE.** El contenido del

artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, es claro al señalar los requisitos que se deben reunir para ejercitar la acción de prescripción adquisitiva, entre otros, que la acción se intente en contra de quien aparece como propietario del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. En tales condiciones, sólo a éste debe demandarse en el juicio relativo, pues no se está en la hipótesis de demandar también a quien o quienes figuren como anteriores propietarios. Por ende, no puede existir litisconsorcio pasivo con respecto de aquellos que resultan ser causantes del último propietario del inmueble a cuyo nombre aparece inscrito en dicho Registro Público. SEPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO Amparo directo 9397/99. Ángel Castañeda Brito. 21 de octubre de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Anastacio Martínez García. Secretario: José Ybraín Hernández Lima.

Nota: Por ejecutoria de fecha 16 de mayo de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 4/2000 en que participó el presente criterio.

Esta tesis nos explica que solo se podrá demandar al último propietario del bien que se intenta prescribir y no a los anteriores propietarios, ya que ellos ya no tienen derechos sobre el bien.

5.-Jurisprudencia, Novena época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIV, Julio de 2011, Página 1880.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE A TRAVÉS DE ESTA FIGURA, SIN NECESIDAD DE TÍTULO, ES MENESTER QUE SE DEMUESTRE QUE SE ADQUIRIÓ LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO O DE PROPIETARIO, Y NO EN FORMA DERIVADA NI PRECARIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CAMPECHE). El numeral 1157 del Código Civil del Estado establece: "La posesión necesaria para prescribir debe ser: I. En concepto de

propietario; II. Pacífica; III. Continua; IV. Pública". Por su parte, el artículo 1158 del mismo ordenamiento legal contempla diversas hipótesis en las que procede la prescripción de bienes inmuebles, distinguiendo aquellos casos en los que la posesión se ejerce con justo título, ya sea de buena fe o no, de los que la posesión es sin título. En este último supuesto, la fracción II de este numeral, señala que prescriben en quince años los bienes inmuebles, cuando son poseídos sin título, pero siempre y cuando dicha posesión sea en concepto de propietario y de manera pacífica, continua y pública. Por otro lado, el artículo 1159 establece: "Se entiende por justo título el que es traslativo de dominio.". De la interpretación sistemática de estos artículos se advierte que cuando se carece de título, no toda posesión es apta para prescribir el bien inmueble, sino sólo aquella que cumple con los requisitos previstos en el artículo 1157 en cita, pues en la fracción II del numeral 1158 sólo se liberó el requisito de demostrar únicamente mediante prueba documental tal circunstancia, pero no de evidenciar que la posesión se tiene en concepto de propietario, esto es, con pleno dominio del inmueble en cuestión, lo cual debe demostrarse en el juicio, aun con otro medio probatorio. Por lo tanto, para que prospere una declaración en el sentido de que se adquirió la posesión en concepto de dueño o de propietario, es menester que se demuestre la causa que le dio ese carácter, aun cuando sea con medios distintos a la prueba documental, pues sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, no así la posesión derivada o precaria.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL TRIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 81/2009. 15 de julio de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Mayra González Solís. Secretario: Aarón Alberto Pereira Lizama.

Amparo directo 103/2009. Wilberth Pérez Carrillo y otro. 15 de octubre de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Rubén Ruiz Ramírez, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Aarón Alberto Pereira Lizama.

Amparo directo 885/2009. René Leal Botello. 6 de mayo de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Mayra González Solís. Secretario: Aarón Alberto Pereira Lizama.

Amparo directo 895/2009. Wendy Mariana Concha Uc. 6 de mayo de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Mayra González Solís. Secretario: Aarón Alberto Pereira Lizama.

Amparo directo 261/2011. María Concepción Segovia Núñez. 25 de mayo de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: David Alberto Barredo Villanueva. Secretario: Carlos David González Vargas⁴⁸

Esta Jurisprudencia del Estado de Campeche, nos explica que para adquirir un bien inmueble a través de esta figura, sin necesidad de título, es necesario que se demuestre que se adquirió la posesión en concepto de dueño o de propietario, y no en cualquier otra forma o por un delito.

Como se entiende en las diferentes jurisprudencias, todas manejan los mismos puntos a seguir, es decir que se cumplan los requisitos para que opere, incluyendo el tiempo y la forma de poseer, que solo se tomaran en cuenta los establecidos en la legislación Civil dejando de lado a los reglamentos o normas urbanas, ahora bien a pesar de ser diferentes órganos de quienes se originan pero todos del primer circuito, nos damos cuenta que la mayoría habla de los requisitos y formalidades para prescribir de buena fe un predio o terreno, sin hablar de las necesidades actuales que tiene la sociedad, por que actualmente

⁴⁸ <http://ius.scjn.gob.mx/paginas/tesis.aspx>, miércoles 15 de mayo de 2013 21:56.

la buena fe no existe dejando camino libre a un aumento de tiempo para prescribir, ya que la sociedad del Distrito Federal se maneja diferente a la de provincia, por esta razón podemos decir que en el Distrito Federal la figura se maneja de una forma abusiva y en un tanto ilícita.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS A LA FIGURA JURÍDICA DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA CONTENIDA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Respecto a este capítulo se tratara de explicar para un mejor entender del lector para entender el punto de partida de esta investigación planteando la siguiente hipótesis.

4.1 PROBLEMÁTICA ACTUAL DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

Como actualmente se conoce y como es bien sabido que nuestra legislación civil ya es considerada bastante antigua o rezagada en ciertos aspectos de su contenido, es esa misma razón por la cual ha tenido que llegar a la necesidad de hacerle algunas reformas para acoplarla a las necesidades que tiene nuestra sociedad como lo fue en el tiempo de acoplarlas con las necesidades pasadas es decir, en los años 70's, no se tenían las mismas necesidades que en la sociedad actual, sin embargo a pesar de dichas modificaciones no se ha podido abarcar en su totalidad los aspectos contenidos en la legislación, como por ejemplo el tema en cuestión, es decir la figura prescripción positiva.

A pesar de que esta figura lleva en el Código de la materia, desde los años veintes, se ha mantenido en un estado olvidadizo para los legisladores, ya que el Código Civil para el Distrito Federal, al igual que el Código Civil Federal manejan un total de 5 años para prescribir cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, de forma pacífica, continua y públicamente.

Sin embargo con el paso del tiempo las causas o razones que dan origen a la figura ha ido cambiado por ejemplo los propietarios que tienen en posesión un predio por más de cinco años, cuando la propietaria tenía con ellos un acuerdo de pago por usar dicho bien inmueble, pero al pasar los años la propietaria deja de ir por lo que se intuye que ha fallecido porque nadie ha ido en busca de dicho pago, y desde entonces los poseedores han cubiertos los gastos generado como los pagos de agua, luz y predio.

En el momento de cuestionarse con respecto al estado en que se encuentran y preguntarse; ¿Cómo se podrá regularizar el terreno para poder dividirlo, y poner a nombre de cada uno de los poseedores la parte que les corresponde?, se llega a que la respuesta o salida al problema más viable es la tramitación ante autoridad competente de un juicio de Prescripción Positiva, si bien es cierto que han cumplido con los requisitos que pide la ley de la materia, qué pasaría si en algún momento apareciera un familiar acreditando que efectivamente es pariente de la propietaria y que tiene el mejor derecho que los poseedores, el Código nos dice que su derecho se ha perdido dado que los poseedores han cubierto con lo solicitado en su contenido, plasmado en una Resolución emanada de Juez competente.

¿Qué pasaría si el Código Civil manejara diez años (para darle más tiempo a la persona que ha sufrido de prescripción positiva) para poder prescribir en lugar de cinco?, habría más tiempo para que se pudieran defender los herederos de la propiedad, y así poder demostrar tanto los poseedores como los herederos quien tenga el mejor Derecho.

Actualmente hay un sinnúmero de particulares en la misma situación o peor ya que aquí solo se citó un ejemplo ficticio que las causas más comunes que orillan a los propietarios a perder parte de su patrimonio, o en su caso a los poseedores a promover un juicio de Prescripción Positiva si saber la situación en que se encuentra los contrarios, sin dar más tiempo para que se puedan defender o simplemente por falta de recursos o de radicar en algún otro Estado, no se hayan enterado de que tenía un juicio en su contra, y por ende no poder demostrar o defender el derecho que por ley les corresponde.

4.2 ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Continuando con la línea de investigación y análisis del presente tema continuaremos con el desglose del artículo 1151 y artículo 1152 Fracción primera del Código Civil para el Distrito Federal, que es en centro de donde emana el poder para que una persona pueda prescribir o en su caso defenderse de una Prescripción Positiva.

Artículo 1151. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Continua;
- IV. Pública.

Artículo 1152. Los bienes inmuebles se prescriben:

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

Que entendemos con lo anterior, que los requisitos generales para tal tipo de procedimiento serian los siguientes:

A).- Que se tenga una posesión en carácter de dueño o propietario: esto es, que ante todos se ostenta como propietario, lo cual sucede en su caso.

B).- Que esa posesión sea pública: esto es, que los terceros, como vecinos, la comunidad en general, saben que usted se ostenta como dueño.

C).- Que esa posesión sea continua: esto es, que desde que empezó a poseer, siempre ha estado en el inmueble, y esta posesión no ha sido interrumpida por algún medio legal (algún tipo de juicio, etc.).

D).- Posesión cierta: deberá demostrarse esa posesión.

E).- Posesión de buena fe: que haya entrado a poseer con la certeza de que tenía derecho a ello.

La posesión de mala fe también puede producir efectos legales, como se indica en el siguiente punto.

F).- Por más de cinco años: deberán tenerse más de cinco años poseyendo el inmueble, lo cual sucede en su caso. En el caso de posesión de mala fe en la mayoría de las legislaciones estatales en México se pide más de diez años.

G).- Una causa generadora de posesión: que haya un justo título, esto no se refiere a documentos en sí, sino a que la causa que dio lugar que entrara a poseer se crea haya sido legal, como en este caso, su familiar se lo vendió.

En el caso de más de diez años poseyendo, la mayoría de las legislaciones civiles estatales no exigen causa generadora.

Asimismo para iniciar el procedimiento se deberá demandar a quien aparece como propietario en el Registro Público de La Propiedad, para ello deberá solicitarse un certificado de inscripción ante tal dependencia.

Deberán ofrecerse testigos de todo lo anterior y documentales, tales como pagos de electricidad, consumo de agua, teléfono, impuestos, mejoras, etc., relacionados con el inmueble, y por todos los años en que se ha estado poseyendo.

La citación a juicio del demandado (emplazamiento) en caso de desconocerse su domicilio y no localizarse este, se hará mediante edictos (avisos en el periódico y en un órgano oficial), hasta la Sentencia Definitiva que en su caso le dará el título de propietario de dicho inmueble.

4.3 ANÁLISIS DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL.

Con respecto a este ordenamiento se maneja en la misma manera que el Código Civil para el Distrito Federal, sin ninguna derivación, es decir prácticamente el ultimo código citado tomo el criterio de la ley Federal para poder regular a la prescripción positiva, desde los romanos, pasando por las siete partidas, por los códigos franceses, dejándonos una herencia que se plasmo en los Códigos Civiles de 1870, 1884 y hasta el código vigente de 1928 ya que este ultimo respecto a la figura jurídica en cuestión no ha sido reformado, ya que en un capítulo anterior se desglosaron los puntos emanados de este código.

Como se mencionó en el párrafo anterior para México el modelo a seguir fue el Código Civil Francés o Código Napoleónico del cual tomamos la estructura y la embonamos a nuestra sociedad de ese entonces, la estructura francesa se basaba Cuatro principios Básicos:

- [Legislativismo](#).
- Responsabilidad internacional de las potencias.
- Celebración de congresos para solucionar los conflictos internacionales.
- Intervención.

El Código Napoleónico contó con la opinión y el registro permanente del propio [Napoleón Bonaparte](#), quien asistía a más de la mitad de las reuniones respectivas de codificación.

Fue ideado para dotar a todas las provincias de las mismas leyes civiles. Su realización fue confiada a cuatro juristas: [Bigot de](#)

[Prèameneau](#), [Tronchet](#), [Portalis](#) y [Maleville](#), quienes exponen los grandes logros de la Revolución:

- a) [Libertad individual](#).
- b) [Libertad de trabajo](#).
- c) [Libertad de conciencia](#).
- d) [Laicismo](#) del Estado.

Estipula la abolición del régimen feudal, haciendo imposible su resurrección⁴⁹.

Al igual que Francia, en México se adoptó la idea de que todos los rincones conocidos y por conocer de nuestro país estuviesen bajo las mismas leyes civiles, conforme a este criterio se legisló sobre diferentes actos, obligación y figuras jurídicas que generaban conflictos entre particulares en aquellos días, y como la historia lo maneja con el paso del tiempo y con las cambiantes necesidades de la sociedad se optó por darle autonomía a cada uno de los Estados que conforman a nuestro país, de esta forma naciendo un Código Civil Para el Distrito Federal en 1928, con respecto a la figura que nos interesan y de conformidad con el artículo 1151 del Código civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal, la prescripción positiva, también denominada usucapión, es un medio de adquirir la propiedad, cuando una cosa se posee en concepto de dueño y en forma pacífica, continúa y publica. Por su parte, los artículos 1152 y 1153 del Código Civil para el Distrito Federal, exigen que la cosa se posea durante determinado tiempo, el cual varía en función de la buena o mala fe, y según se trate de bienes muebles o inmuebles.

Si se trata de prescripción de bienes inmuebles y existe buena fe. El tiempo exigido para que se consume la prescripción es de cinco años (artículo 1152 fracción II Código Civil para el Distrito Federal); pero si existe mala, mala fe, éste se aumenta a diez años (artículo 1152 fracción III Código Civil para el Distrito Federal), y si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber realizado el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del

⁴⁹ <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/derpriv/cont/5/dtr/dtr2.htm>. 20 de Junio de 2013. 23:54 p.m.

tiempo, el término señalado para la prescripción, ya sea de buena o mala fe, se aumentara en una tercera parte (artículo 1152 fracción IV Código Civil para el Distrito Federal).

El poseedor en concepto de dueño, que reúne los requisitos que la ley exige, incluido el del tiempo, se convierte en ipso facto en propietario mediante prescripción positiva, desplazando al anterior titular, sin que sea necesaria una constatación formal de este hecho; no obstante, imperativos de índole prácticos hacen recomendable obtener esa constatación, pues así el nuevo propietario solo tendrá que acreditar en una ocasión ante la autoridad jurisdiccional y no a cada momento en que vaya a ejercitar su derecho, que ha adquirido.

Ahora bien el procedimiento a seguir para la prescripción de bienes inmuebles es: El destinando a los bienes inmuebles inscritos en el Registro Público de la Propiedad. Este mismo nunca ha sido objeto de controversia, siempre ha sido claro que el poseedor debe demandar en la vía ordinaria civil, a quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad (artículo 1156 Código Civil para el Distrito Federal), y la propia institución para efectos de que cancele la inscripción existente y la practique una nueva a su favor (artículo 3010 Código Civil para el Distrito Federal).

Ahora, podemos decir que el Código Civil Federal, que fue el primero en darle una regulación formal a nuestra figura, y un régimen de leyes a todo el país, es el mismo de donde emanaron los preceptos para darle una regulación formal a la prescripción positiva en el Distrito Federal, es decir no hay cambios en la transcripción de los artículos Federales a los artículos de Materia Común, dejando a la simple vista su principal influencia que viene del viejo continente, y como de menciona líneas arriba, el Código Napoleónico es el padre de nuestro Código Civil Federal y para el Distrito Federal.

4.4 ANÁLISIS COMPARATIVO CON LA FIGURA JURÍDICA DE LA USUCAPIÓN CONTENIDA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO.

Antes de continuar con el siguiente subtema, comentaremos que el término que maneja el Código Civil para el Distrito Federal respecto de la prescripción positiva debería de ser usucapión ¿por qué?, simplemente es un término más apropiado ya que el mismo código denomina a la prescripción como negativa, y como ya se ha explicado el único elemento que hace parecidas o semejantes a la prescripción con la usucapión es el transcurrir del tiempo, ya que todas sus demás características son diferentes, es decir la usucapión busca que el poseedor adquiera la propiedad del mismo bien por medio del tiempo y de la misma posesión, y la prescripción solo busca liberar a la persona de una obligación como por ejemplo una multa, ya que este error viene desde la época justiniana cuando el término de prescripción se clasificaba en dos diferentes figuras.

Ahora bien el código de la materia que regula a la figura en el Distrito Federal, maneja el mismo patrón erróneo porque clasifica a las dos figuras bajo un mismo concepto cuando las mismas van encaminadas a fines diferentes, sin embargo las define distintamente, prescripción positiva, adquisición de un bien en virtud de la posesión; su contraria, la prescripción negativa que es la figura por la cual se liberan obligaciones, por no efectuarse su cumplimiento tal y como dicen las letras del artículo 1136, por ende se sobre entiende que el legislador aun bajo el mismo concepto quisiera diferenciarlas por medio de la posesión y el no cumplimiento de una obligación y por ende fines distintos, ya que la primera es decir la adquisición se convierte en un derecho y la segunda solo es la liberación de una obligación, pero el error va más lejos pues “ se mezclan en una sola norma casos que no son aplicables por igual a la usucapión y a la prescripción simultáneamente.⁵⁰

Ahora en el Código Civil para el Estado de México maneja a la usucapión en concepto, desde este momento nos damos cuenta que puede

⁵⁰ Cfr. Gutiérrez y González, Ernesto. Op cit. Pag 1033

que este mismo no caiga en el error antes mencionado, ahora procederemos hacer un comparativo entre la prescripción positiva contenida en el Código Civil para el Distrito Federal y la usucapión contenida en el Código Civil para el Estado de México.

En el Código Civil para el Distrito Federal, en el capítulo II de la prescripción positiva, en su artículo 1151, nos dice que los requisitos para que la posesión sea válida para prescribir debe ser: en concepto de propietario, Pacífica, Continua y Pública, Esto es que ante todo te consideres propietario, que desde que se empezó a poseer el bien no se ha visto en vuelto en problemas que puedan tachar de mala reputación al poseedor, que desde que se empezó a poseer siempre ha estado en el inmueble, y que esta posesión no ha sido interrumpida o pausada por algún medio legal ya sea algún tipo de juicio, etc., y que desde que se poseyó, los vecinos o el núcleo de población donde se radica se sepa que el poseedor es el dueño.

El Código Civil para el Estado de México, en su capítulo v, se refiere a la usucapión como medio de adquirir la propiedad, en su artículo 5.127 nos define a la prescripción como: "La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este Código.", como se menciona anteriormente en el título séptimo, capítulo I del Código Civil para el Distrito Federal, que nos dice en su artículo 1136 que la adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva.

Luego continúa con los requisitos de la posesión para usucapir, en su artículo 5.128, nos dice la posesión necesaria para usucapir debe ser: En concepto de propietario, Pacífica, Continua y Pública, al igual que el código que regula al Distrito Federal se entiende que: se considere uno como propietario, que desde que se empezó a poseer el bien no se ha visto en vuelto en problemas que puedan tachar de mala reputación del poseedor, que desde que se empezó a poseer siempre ha estado en el inmueble y no se haya ausentando por algún tiempo, que esta posesión no haya sido interrumpida o pausada por algún medio legal ya sea algún tipo de juicio, etc., y que desde

que se poseyó, los vecinos o el núcleo de población donde se radica se sepa que el poseedor es el dueño, básicamente es lo mismo en los dos ordenamientos.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 1155 fracción primera, nos dice: los bienes inmuebles se prescriben en cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión, en diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, que para nuestro análisis estas fracciones son las más importantes, esto es que si el poseedor cumple con los requisitos establecidos por la ley para que se configure la prescripción positiva mas los CINCO AÑOS que estable la misma ley, tendrá el derecho de promover un juicio para que el juzgador lo declare como propietario legitimo del bien que se ha hecho cargo por cinco años o más.

El Código Civil para el Estado de México, en su artículo 5.129, nos dice sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario del bien poseído puede producir la usucapión debiendo estar fundada en justo título, a que se refiere con un justo titulo, como se explico anteriormente, esto no se refiere a documentos o a los títulos de propiedad , si no a que la causa que dio lugar a que la persona entrara a ocupar o poseer el bien haya sido legal, como en el caso de que un familiar lo haya vendió, sin que le expidiera algún papel que avale la compraventa.

Luego entonces nos menciona el plazo para usucapir inmuebles que mismo bajo el artículo 5.130 menciona: Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión, en un tiempo de cinco años, si la posesión es de buena fe o cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión, en diez años cuando se posean de mala fe, que al igual que en el Código anterior, para nuestro análisis estas fracciones son las más relevantes, esto es, que si el poseedor cumple con los requisitos establecidos por la ley para que se configure la usucapión por los cinco años o más, tendrá el derecho de

promover un juicio para que se le declare propietario legítimo del bien inmueble en litigio y por el que se ha hecho cargo por los cinco años requisitados.

Ahora bien, el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 1153, menciona que los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente, como en los bienes inmuebles, salvo menores requisitos, al igual no dice que faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años, es decir que si el poseedor se hizo el bien mueble por un abuso tendrá que esperar dos años más para poder tramitar el juicio referido.

En efecto el Código Civil para el Estado de México, en su artículo 5.132, refiere que el plazo para usucapir los muebles es de tres años, si son poseídos de buena fe y de cinco años en caso contrario. Esto nos da a entender que al igual que en el Código Civil para el Distrito Federal si la posesión es resultado de un abuso tendrá que esperar dos años más, es decir cinco años para poder tramitar el juicio multicitado.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 1154 hace referencia a la posesión cuando se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, su plazo para poder prescribir será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia, entendemos por esto que si se duro 20 años poseyendo con uso de violencia ya sea física o moral el tiempo transcurrido es decir los veinte años no podrán ser contados a favor del poseedor, si no hasta que este último termine con la agresión se podrá iniciar la cuenta de los diez años antes señalados.

En el artículo 1155, nos habla que la posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe, se sobre entiende la idea del legislador, en pocas palabras si tu cometes homicidio con tal de poseer un bien y te condenan a 20

años de prisión, manteniendo esos mismos veinte años en tu poder el bien, no serán contados al momento de tu prescripción sino a partir del año veintiuno tendrán que correr otros diez años para que el poseedor pueda tramitar el juicio que le dará la propiedad del bien.

El Código Civil para el Estado de México, en su Artículo 5.131, resume los dos artículos del Código Civil para el Distrito Federal antes mencionados, uniendo la violencia como el acto delictivo para que su artículo quede de la siguiente manera: La posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por usucapión, lo innovador de este artículo es que contrapone lo que la legislación del Distrito Federal, es decir no da pauta para que puedan usucapir, sin embonarlo en alguna otra causa que de inicio a la usucapión, lo que en la ley para el Distrito Federal si se puede hacer. En mi más sincero argumento este razonamiento es más apegado a la justicia, ya que de una forma estricta corta toda esperanza de avanzar con una causa generadora delictuosa, por lo que el Distrito Federal debería adoptar esta causal y eliminar la suya y dejar sin medios para que se dé una prescripción generada de un delito.

Ahora bien con respecto a la suspensión de la prescripción positiva o contra quien puede o no operar, el Código Civil para el Distrito Federal, nos dice lo siguiente:

Artículo 1166. La prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes.

Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere interrumpido la prescripción, esto quiere decir que con respeto a los tutores, curadores, etc., están obligados a evitar la prescripción positiva en cual quiera de sus modalidades, en el caso de por negligencia, se perdiere el patrimonio, los propietarios podrán fincar responsabilidad a estos últimos.

El artículo 1167 nos hace la siguiente clasificación: 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.

En esta clasificación el código nos dice que no procede entre familiares cuando se tenga por derecho la propiedad del bien, entre los menores de edad, menores en estado de interdicción etc., y los responsables de estos, entre los dueños de un mismo bien, a las personas que vivan en provincia por razones de ser servidores públicos, y de los militares o marinos que por razones de tiempo de guerra u operativos tenga que radicar en provincia por un largo tiempo.

El Código Civil para el Estado de México, en su artículo 5.137, nos dice que la usucapión no opera en los siguientes casos:

- I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad;
- II. Entre cónyuges;
- III. Contra los incapacitados, mientras no tenga representante legal;
- IV. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dure la tutela;
- V. Entre los copropietarios o coposeedores respecto del bien común;
- VI. Contra los que se ausenten del Estado por comisiones de servicio público;
- VII. Contra los militares en servicio activo que se encuentren fuera del Estado;
- VIII. Contra bienes inmuebles del Estado y municipios.

Ahora bien este código agrega tres fracciones mas, no opera en bienes de sociedad conyugal, no opera contra los incapacitados en esta de indefensión, y no opera en contra del patrimonio del país, es decir contra bienes en uso del gobierno, parques o espacios públicos cualesquiera que sea su servicio.

También nos dice el artículo 5.138, que 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, con respecto a esto se entiende que para lotificar es necesario un trámite administrativo o en su defecto que sea notarial.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1168, nos habla de la forma en que 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;

Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desiste de ella, o fuese desestimada su demanda; III. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

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

Al igual que el Estado de México, el Código Civil para el Distrito Federal nos da tres fracciones en las cuales nos explica que si se logra despojar al poseedor del bien en litigio, automáticamente se tendría que volver a empezar el conteo de los años para poder prescribir positivamente, en la segunda nos atiende a que si el propietario interpusiera un juicio para poder despojar al poseedor del bien en cuestión se interrumpiría el lapazo, pero si el promovente se desistiera de la acción o en el caso que se desechara la demanda, el conteo de los años sigue activo, y en el caso de que el poseedor reconociera que él no tiene el mejor derecho para declárese propietario, se terminaría el lapso para que este último pudiera prescribir.

Este mismo Código en un total de siete artículos, nos da las bases para poder interrumpirla cuando se trate de deudores solidarios, el efecto de la interrupción es inutilizar, para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella.

Con respecto a la interrupción de la usucapión, el Código Civil para el Estado de México nos menciona en su artículo 5.139, que el plazo de la usucapión se interrumpe:

- I. Si el poseedor es privado de la posesión del bien por más de un año;
- II. Por la interposición de demanda o interpelación hecha al poseedor, con motivo de la posesión.

Se considerará como no interrumpido el plazo para la usucapión, si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda;

- III. Por reconocimiento del poseedor del derecho de la persona contra quien opera la usucapión.

Esto quiere decir que si se logra lanzar al poseedor del bien por el propietario, automáticamente se tendría que reiniciar el conteo de los años para poder usucapir, si el propietario interpusiera un medio de defensa para poder despojar al poseedor del bien en cuestión, si el promovente se desistiera de la acción o en el caso que se desechara la demanda, el conteo de los años sigue latente, y en el caso de que el poseedor reconociera que él no tiene el mejor derecho para declárese propietario, que en todos los casos esto nunca pasaría, ya que actualmente solo buscan su propio bienestar.

El Código Civil para el Distrito Federal finaliza su regulación a la prescripción positiva con dos artículos, que en los cuales nos dice el procedimiento que se debe llevar a cabo para que el poseedor que haya logrado ganar sea reconocido como propietario.

Artículo 1156. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes

en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

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

A diferencia del Estado de México, esta sentencia ejecutoriada no tiene que pasar por notario para poder inscribirse y así poder cambiar el asiento al nombre del actual propietario, solo se inscribirá y se cambiara el nombre del viejo propietario, por nuevo propietario.

El Código Civil para el Estado de México concluye su regulación de la usucapión con los siguientes criterios:

El artículo 5.140, Nos dice: que la usucapión de los bienes inmuebles se promoverá contra el que aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad, es decir contra el propietario del bien en litigio.

El artículo 5.141, nos dice que: la Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral, tratándose de predios no mayores de 200 m², la Sentencia Ejecutoria se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral.

Es decir que se tendrá que llevar para que el notario le de fe y posteriormente inscribirse en el Instituto de la Función Registral, para dar de baja al antiguo propietario y así poder cambiar el estatus de poseedor a propietario de una forma legal.

Concluyendo, nos podemos percatar que básicamente es el mismo procedimiento, la misma regulación, los mismos criterios, salvo cuestiones en que difieren cada código, es decir al final de todo este análisis podemos decir que la figura de la usucapión resulta más accesible y más sencilla que la

contenía en el código para el Distrito Federal, concluyendo que la usucapión del Estado de México, resulta más segura y confortable ya sea para el poseedor o para la defensa del propietario que sufre de dicha figura jurídica.

4.5 PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

A lo largo de todo este análisis, se ha desglosado desde los primeros antecedentes en México, hasta llegar al desglose de los artículos contenidos en la ley referente al Distrito Federal como la del Estado de México, llegando a diferentes interpretaciones por parte de los legisladores pero al final encaminados al mismo fin, adquirir la propiedad por medio de la posesión.

Como se mencionó, actualmente hay un sinnúmero de situaciones que le dan vida a la prescripción positiva o usucapión, ¿pero; será suficiente el tiempo que establece la ley para poder detenerla?, con este análisis nos damos cuenta que el término de cinco años resulta en ciertos casos insuficiente para una persona de bajos recursos, o simplemente en la indecisión de heredar o no heredar, en el supuesto que el propietario se encuentre radicando en otra entidad y no pueda apersonarse al juicio por falta del conocimiento, de este mismo modo al promovente se le declare propietario y pueda inscribir en el Registro Público de la Propiedad de esta entidad, por estas simples razones se propone el cambio de cinco a diez, para poder prescribir de buena fe, por todas y más razones que se han mencionado con anterioridad.

Recordando lo que nos menciona el Código de la materia que en su fracción primera nos dice: los bienes inmuebles se prescriben, en cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente, en la fracción tres nos dice: en diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

Entendemos que por el hecho de poseer por más de cinco, seis, siete u ocho años, cumpliendo con los requisitos tenemos el derecho de demandar al propietario del bien, nada mas por que cumplimos y el hecho de que la ley nos de esta opción para adquirir sin la necesidad de pagar un costo monetario por dicho bien, sin embargo, no se sabe la razón del porque el propietario se ha olvidado de que el bien está en nuestro poder, ya sea por que falleció y los herederos como es muy común no están de acuerdo en la manera de cómo se repartirá la masa hereditaria, así durando nueve o diez años su juicio, dando pauta para que los poseedores puedan promover y así hacerse propietarios de algo que no les ha costado, aclarando que solo es una hipótesis y no en todos los casos puede pasar.

O cuando el amigo, vecino etc., vende el bien y por razones de amistad no se expide un papel que hable el trato otorgando la posesión, y al pasar del tiempo no le paguen o tenga que irse fuera del lugar por ocho años, y que al llegar a cobrar o a lanzar al poseedor, se lleve la sorpresa de que ya no es dueño por sentencia ejecutoria inscrita en el Registro Público de la Propiedad a nombre del poseedor, dándose cuenta que los cinco años resultaron insuficientes, por esta y otras más razones que solo son hipótesis pero reales, se propone el cambio de cinco a diez años y de diez a veinte años para poder prescribir de buena y mala fe en el Distrito Federal, dejando al artículo y sus fracciones de la siguiente manera:

Artículo 1152. Los bienes inmuebles se prescriben:

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

Al igual nos dice este Código que cuando la posesión se genere de un delito dará término para poder prescribir de mala fe, según el artículo 1155, que a la letra dice: la posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión

como de mala fe. Siendo esto es un razonamiento injusto, ya que el hecho de cumplir la pena te da el derecho de prescribir positivamente, tomando en cuenta la comparación realizada con el código del Estado de México, el cual en ese aspecto es recto y claro respecto a si se puede usucapir o no cuando se genere de un delito, como lo menciona el artículo 5.131 del código del Estado de México, La posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por usucapión. Entendiendo que el legislador quisiera apegarse de la forma más justa al derecho, proponiendo que el artículo del Distrito Federal quedara de la misma forma que el que regula a la usucapión.

CONCLUSIONES.

PRIMERA: Actualmente la Figura de la Prescripción Positiva se ha hecho muy popular entre los particulares que tienen en su poder un bien o bien inmueble, ya que da una forma muy sencilla de adquirir la propiedad sobre el mismo.

SEGUNDA: La prescripción positiva se rige por unos lineamientos sencillos, es decir el poseedor que reúne todos los requisitos, se le puede declarar propietario del bien, simplemente por el paso del tiempo.

TERCERA: La prescripción positiva se está utilizando en nuestra sociedad de una forma desmesurada y muchas veces ilícita, con un fin de lucro por parte de los particulares que desean la propiedad de "x" bien sin importar las circunstancias en que dejen al propietario.

CUARTA: Muchos de los juicios, se promueven con la intención de despojar al propietario, y la mayor de las veces no puede defenderse correctamente, o simplemente el tiempo de 5 años no es suficiente.

QUINTA: Por la situación económica en que se encuentra, muchos de estos propietarios carecen de los recursos para poder darle el mantenimiento o simplemente pagar los impuestos de los bienes que tiene en su patrimonio y que al ser prestados o descuidados no falta el abusivo que los prescribe con antecedentes ficticios y termina ganando la resolución.

SEXTA: En el supuesto, que el propietario se encuentre radicando en otra entidad y no pueda apersonarse al juicio por falta del conocimiento, de este mismo modo al promovente se le declare propietario y pueda inscribir en el Registro Público de la Propiedad de esta entidad.

SEPTIMA: Ahora bien, tratándose de un caso, en el que el bien que sufre de prescripción positiva este en masa hereditaria, y por el simple motivo de falta de organización de los herederos, el poseedor prescriba y de este modo adjudicándose el bien inmueble a título de propietario.

OCTAVA: La ley que regula a la figura en análisis, es muy consentidora con los poseedores y los requisitos que les exige para poder promover el juicio, es decir, hasta la posesión generada por un delito genera posesión de mala fe, esto no debería suceder, al contrario asemejarse a la ley del Estado de México que regula la usucapión, la cual no le da cabida a un supuesto como el antes mencionado.

NOVENA: Ahora bien la Prescripción Positiva, es la única que no requiere una protocolización notarial, solo se dicta la declaratoria de propiedad y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, bueno sería más correcto que al momento de declararse propietario, se pidiera una constancia notarial antes de poder inscribir como sucede en el Estado de México.

DECIMA: De este modo se llega a la conclusión de proponer un cambio en el tiempo para prescribir positivamente, ya que en la actualidad las situaciones que propician a promover a este tipo de figuras jurídicas son distintas a las que se tenían hace 60 años, es decir prácticamente dejando al propietario sin un poco más de tiempo para poder imponerse en el juicio que está sufriendo su bien, así mismo modificando el ordenamiento para el Distrito Federal dejándolo de 5 a 10 años, para buena fe y de 10 a 20 años tratándose de mala fe, como consecuencia haya más propietarios que puedan defender subsanado la falta de dinero, tiempo, residencia o por la misma ignorancia en el tema, desarmando a poseedores de mala fe envueltos en trajes de buena fe.

DECIMA PRIMERA: Se da entrada a la negativa de que un delito no puede generar mala fe, ¿por qué?, porque si actualmente la sociedad solo busca el bienestar propio, en que se convertirá si se le siguen dando armas a los hombres que no respetan y solo buscan su beneficio sin importar si es familia, extraños o simples conocidos que se encuentren en su camino.

Fuentes Consultadas

BIBLIOGRAFÍA

- BRAVO GONZALEZ Agustín y BRAVO VALDEZ Beatriz Derecho Romano. Primer curso. 15. Edición. México. Editorial Porrúa 1997.
- BENEYTO, Instituciones de Derecho Histórica Español, Barcelona, año 1930.
- BONFANTE, Pedro, Fundamentos de Derecho Patrimonial Ed. Tecnos.
- DERNBURG, Enrique - Patrimonio. N.220 Madrid España.
- DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge. Derecho Civil: Parte General. México. Editorial Porrúa S.A, 2000.
- GARCÍA DE ENTERRIA. Eduardo: Cosas estudios sobre la usucapión. Instituto de Estudios Políticos. Madrid, año 1955.
- GAYO, El Digesto de Justiniano, Tomo II, Libros 20 al 36, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1972.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. El patrimonio. 5ª. Ed. México, Editorial Porrúa, S.A., 1995.
- IGLESIAS. Juan. Derecho Romano. Edición Ariel Madrid. año 1965.
- MAGALLON IBARRA, Jorge Mario. Instituciones del Derecho Civil, Tomo IV Derechos Reales, México, Editorial Porrúa S.A., 1990.
- MARGADANT S., Guillermo Floris. Introducción a la Historia del Derecho Mexicano. México. Editorial Porrúa, 2001.
- PACCIONI, Curso de Derecho Romano. Vol. II. Editorial Torinense. 1986.
- PETIT, Eugene: Tratado Elemental de Derecho Romano, Ed. Albatros-Buenos Aires, año 1961.
- PUGLIESE, Giuseppe La prescripción adquisitiva. Uniones Tipográfico Editorial Torinense, año 1921.
- VENTURA Sabino. Derecho Romano. 6ª. Edición México. Ed. Porrúa. 1982.

LEGISLACION

Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos. Vigente.

Código Civil Federal. Vigente.

Código Civil para el Distrito Federal. Vigente.

Código Civil para el Estado de México. Vigente.

Código Penal Español. 20ª Edición. Editorial Tirant. 2013.

INTERNET

[Http://www.metro.df.gob.mx/transparencia/imagenes/fr1/normaplicable/2013/rlryrppycdf14012013.pdf](http://www.metro.df.gob.mx/transparencia/imagenes/fr1/normaplicable/2013/rlryrppycdf14012013.pdf), miércoles 15 de mayo de 2013, 19:42 pm.

[Http://ius.scjn.gob.mx/paginas/tesis.aspx](http://ius.scjn.gob.mx/paginas/tesis.aspx), miércoles 15 de mayo de 2013 21:56.

[Http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/derpriv/cont/5/dtr/dtr2.htm](http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/derpriv/cont/5/dtr/dtr2.htm), 20 de mayo de 2013. 23:54.