



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN

LA CREACIÓN DE LA USUCAPIÓN Y LA DEROGACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA

Ernesto Alonso Hernández Villaseñor

ASESOR
LIC. ULICES HERMELINDO SILVA GUEVARA



México 2015

Ciudad Nezahualcóyotl, Estado de México



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

El derecho es el conjunto de condiciones
que permiten a la libertad de cada uno
acomodarse a la libertad de todos.
Immanuel Kant (1724-1804)

Agradecimientos:

A la Universidad Nacional Autónoma de México

Por haberme dado la oportunidad de cursar una carrera universitaria, de tal forma que en mí proceder profesional siempre estará fijo en mis objetivos el poner su nombre muy en alto, para que esto sirva de prueba fiel de la gran calidad de enseñanza académica que se imparte en esta máxima casa de estudios, sin perder de vista en todo momento mi sentido ético en beneficio de la sociedad.

A la Facultad de Estudios Superiores Aragón

Tengo muy presente al campus que me dio una herramienta para la vida y que formo mis cimientos como profesional del Derecho. Fue un verdadero privilegio y honor llamarme su alumno y haber ocupado una butaca en sus salones de clases, privilegio que no cambiaría por nada, esperando algún día regresarle un poco de lo mucho que me otorgó, y así decir con sincero orgullo soy de PUMAS...soy de ARAGÓN.

Al Maestro en Derecho Ulises Hermelindo Silva Guevara

Por su apoyo, guía y oportuna orientación en la realización del presente trabajo de titulación, por sus enseñanzas y por su apreciable amistad.

A la señora Guadalupe Paniagua Hernández.

Este logro en especial va dedicado a Usted, por su apoyo incondicional durante tantos años, sin el cual no hubiera podido haberse materializado; lo mucho o lo poco que llegue a ser en mi vida será en una gran medida a su ayuda, cariño y paciencia por lo cual siempre viviré agradecido mientras tenga vida.

A Natalia Lizbeth Paniagua Hernández

Gracias hermanita por tu apoyo y tu cariño durante todos estos años, pero en especial gracias por haber compartido el amor de tu mamá conmigo, el cariño, paciencia y tiempo que sólo era para tí, decidiste también otorgármelo junto con el tuyo, tengo la

tranquilidad de saber que estaremos juntos durante mucho tiempo más en este camino.

A mi padre el señor Hermenegildo Hernández Mireles

Gracias por haber dado todo cuanto estaba en tus manos para que tuviera mejores oportunidades de las que tú tuviste, eres mi más grande ejemplo y espero ser un digno representante tuyo cuando ya no estés a mi lado, gracias papá.

A mi madre la señora Patricia Villaseñor Hernández

Por haber sido el conducto por el cual llegue a esta vida, y porque no importando en donde te encuentres sé que siempre que te necesite acudirás en mi ayuda, gracias mamá.

Al Doctor en Ciencias Juan Manuel Reséndiz Hernández.

Mi hermano, tu estuviste conmigo desde el inicio del presente proyecto y eres uno de los principales participantes en el mismo, me has dado tu amistad y aprecio durante 16 años, en los cuales has compartido mis logros y derrotas, y aunque muchas cosas han cambiado

desde entonces sé que puedo seguir contando con tu respaldo. Hoy puedo decir con profundo orgullo y agradecimiento “misión cumplida”.

A Ricardo Lara Nahúm.

Gracias por sus consejos, apoyo y respaldo, es una fortuna poder contar con un amigo como usted, esperando este aprecio no se pierda con el andar del tiempo, antes bien se añeje y fortalezca.

A mis colegas y profesores.

Gracias a mis colegas y profesores que de alguna u otra manera han dejado en mí una huella de duda y conocimiento. Gracias por darme la luz del pensamiento y a enseñarme a no cometer los mismos errores y a corregir el cambio.

A mis sinodales

Gracias por el tiempo que me han otorgado para el análisis del presente trabajo y la celebración de mi examen profesional, por lo cual, sin importar el resultado, les manifiesto mi sincero reconocimiento

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	IV
CAPÍTULO 1 POSESIÓN, PROPIEDAD, HECHO Y ACTO JURÍDICO	1
1.1 De la posesión.....	1
1.1.1 Definición de la posesión	1
1.1.2 Elementos de la posesión.....	2
1.2 Tipos de posesión.....	7
1.2.1 Posesión originaria y posesión derivada	7
1.2.2 Posesión precaria	8
1.2.3 Posesión pacífica.....	10
1.2.4 Posesión pública.....	12
1.2.5 Posesión continua	13
1.2.6 Posesión en concepto de propietario	14
1.2.7 Pérdida y defensa de la posesión.....	15
1.3 De la propiedad.....	17
1.3.1 Definición de propiedad	18
1.3.2 Limitación de la ley para disponer de la propiedad.....	18
1.3.3 Bienes de dominio público y dominio privado	20
1.4 De las formas de adquirir la propiedad.....	21
1.4.1 Por adquisición a título universal.....	22
1.4.1.1 Herencia	22
1.4.2 Por adquisición a título particular	23
1.4.2.1 Contrato.....	23
1.4.2.2 Convenio	23
1.4.2.3 Por adjudicación	23
1.4.2.4 Por accesión	24
1.4.2.5 Prescripción	24
1.5 De la prescripción	24
1.5.1 Prescripción negativa	25
1.5.2 Prescripción positiva	26
1.5.2.1 Bienes sobre los que recae la prescripción positiva.....	29
1.5.2.2 Prescripción positiva de buena fe.....	30
1.5.2.3 Prescripción positiva de mala fe	31
1.6 Del hecho jurídico y acto jurídico como fuente de las obligaciones	32
1.6.1 Definición de hecho y acto jurídico	32
CAPÍTULO 2 ANTECEDENTES DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.....	37
2.1 La Usucapión en el Derecho romano.....	37
2.2 La usucapión en otros pueblos	43
2.3 La usucapión en México Colonial y México Independiente.....	45
CAPITULO 3 REGULACIÓN SUSTANTIVA DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	53
3.1 La prescripción positiva de mala fe como acción.....	53
3.2 La prescripción positiva de mala fe como reconvención ante la acción reivindicatoria	56
3.3 Requisitos de forma de la prescripción positiva de mala fe	63
3.3.1 Contra quién procede la acción	66
3.3.2 Causa generadora de la posesión	69

3.4 Calidad y tiempo de la posesión en la prescripción positiva de mala fe	70
3.4.1 Forma de contabilizar el tiempo de posesión	70
3.4.2 Interrupción del término para la prescripción.....	71
3.5 Elementos subjetivos de la prescripción positiva de mala fe.....	73
3.5.1 La mala fe.....	73
3.5.2 El <i>animus domini</i>	74
3.6 Elementos objetivos de la prescripción positiva de mala fe	74
3.6.1. Apropiación (<i>corpus</i>).....	75
3.6.2. Actos de dominio.....	75
3.6.3. La publicidad.....	75
3.7 Medios y valor probatorio de los elementos objetivos y subjetivos de la prescripción positiva en juicio	75
CAPÍTULO 4 CREACIÓN DE LA USUCAPIÓN Y LA DEROGACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	80
4.1 Análisis de la mala fe como causa generadora de la posesión en la prescripción positiva	80
4.3 Análisis de la Praxis de la prescripción positiva vigente contemplada en el Código Civil para el Distrito Federal.....	89
4.3 Semejanzas y diferencias entre la prescripción positiva y la usucapión.....	85
4.4 PROPUESTA.....	102
4.4.1 Creación de la usucapión y derogación de la prescripción positiva.....	102
4.4.2 Derogación del artículo 806 y 826 del Código Civil para el Distrito Federal.....	105
4.4.3. Protección constitucional de la posesión civil.....	108
5.0 CONCLUSIONES.....	110
7.0 FUENTES LEGISLATIVAS	115

I. INTRODUCCIÓN

Es conocido de la gente el dicho “el tiempo lo cura todo”, así el simple transcurso del mismo sirve para sanar diversas heridas, como la partida de un amigo o familiar, una desilusión afectiva o la muerte de un ser querido e incluso, la sanación de algunas heridas físicas.

En el quehacer jurídico, el tiempo también juega un papel importante en sus diversas ramificaciones, por ejemplo en la extinción de la pena de actos derivados de la comisión de un delito, el tiempo que tiene un autor para el uso exclusivo de una obra registrada a su nombre o bien la extinción en la obligación del cobro de una deuda o la entrega de una cosa. En ese sentido, los autores Alas De Buen y Ramos han señalado “en el derecho el concepto del tiempo se enlaza con el de las variaciones de los fenómenos jurídicos, con el de la forma de sus cambios; y que al hablar del influjo del tiempo en las relaciones del derecho no se hace referencia al influjo del tiempo puro, abstraídos de los fenómenos, considerado como algo sustantivo, sino al tiempo medida de duración o expresión del cambio de los hechos o estados con eficacia jurídica”. Pero el tiempo no solo actúa en la pérdida de derecho y obligaciones, sino también en la adquisición de éstos. Una de las instituciones jurídicas, en la cual el tiempo juega un papel importante es en la hasta hoy denominada prescripción positiva.

Al considerar que la prescripción positiva de mala fe como la solución a un problema derivado de una cadena de acontecimientos tales como el abandono total de un propietario negligente y una falta de formalidad y legitimidad en la adquisición de un bien, es necesario diferenciar la adquisición de la posesión. Al hacer mención que se trata de adquirir la propiedad a través de la prescripción positiva de mala fe, siempre nos encontraremos que el adquirente no contará jamás con un justo título traslativo de dominio, es decir nunca habrá adquirido la posesión en calidad de dueño, de lo contrario resultaría por demás innecesario demandar dicha acción en virtud de que ya se es propietario y tiene una justa causa de posesión, uso y disfrute. Sin embargo el artículo 826 del CCDF enuncia que “sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir prescripción”, esto genera en la práctica la

improcedencia en la acción pretendida cuando la posesión es de mala fe, por no existir una forma fehaciente de comprobar dicha adquisición; tomando como base que dicha posesión puede partir de la ausencia de un título traslativo de dominio, en tal sentido es imposible la adjudicación, pues en estos casos constituye un requisito indispensable para que la prescripción adquisitiva prospere. De tal entendimiento considero que existe una contradicción en la misma ley a razón de que nunca se podrá acceder a dicho beneficio, siendo que esta institución tiene como fundamentos principales lo siguiente: en primer lugar, la sanción al propietario negligente que deja que un tercero, con quien no le une ningún vínculo contractual, use y disfrute por un largo tiempo un bien que no es de su propiedad; y en segundo lugar, el reconocimiento que hace el derecho al poseedor que explota un inmueble, premiándolo con la adquisición de la propiedad. Hecho que conlleva la protección frente a una acción reivindicatoria, en virtud de que se trata de una figura jurídica que surge de un hecho carente de toda formalidad, legitimidad e incluso derivado de la comisión de un delito y por lo tanto nunca se adquirirá en concepto de propietario tratándose de mala fe.

Partiendo del entendido que en la realidad esta acción se intenta por personas que ante la ausencia de posibilidades económicas, créditos hipotecarios o cualquier tipo de impedimento de avenirse de una vivienda comienza a poseer un predio con ánimo de dominio pero sin ningún derecho legítimo para sustentar esa posesión, de tal manera que sólo espera no les sea requerido por el legítimo propietario, pasado el tiempo realiza actos de dominio que le dan la idea subjetiva de tener un derecho legítimo sobre el mismo, por tal motivo decide acudir al órgano jurisdiccional para su declaratoria, más al no poder demostrar la causa generadora de la posesión a título de dueño el cual sólo descansa en una idea o intención de apropiación, la acción es desestimada por el juez, ya que ese derecho se forma a partir del corpus en los términos y condiciones que la ley enmarca, y el juez en un dictador de esos hechos jurídicos que se convierten a través del procedimiento en actos jurídicos con carácter no solo declarativo sino vinculativo.

El abogado conoce esta acción y en la práctica para subsanar ésta laguna legal, suele exhibir un título apócrifo o viciado de compraventa el cual le servirá como justo título traslativo de dominio, ya que será un documento apto para demostrar la causa generadora de la posesión que le da la misma en calidad de propietario, aun cuando conozca los vicios del mismo, lo cual es un paradigma jurídico a razón que la ley no puede tener en su propia esencia la violación de la ley, como la comisión de un delito, que en este caso sería la falsificación de documento, para beneficiarse de una figura jurídica como lo es la usucapión, como consecuencia de no saber diferenciar entre acto jurídico y un hecho jurídico y en consecuencias los efectos que estos producen.

Es necesario por otra parte comprender el espíritu de dos instituciones jurídicas que en sí son notoriamente diferentes, a saber la prescripción y la usucapión y de esa manera poder diferenciarlas, ubicarlas, comprenderlas y en su momento el juez pueda definir las y aplicarlas al caso en concreto (mediante sentencia declaratoria de la adjudicación o mediante la pérdida o prescripción de un derecho).

Consecuentemente estarían desalentando la explotación económica de los inmuebles por parte de los poseedores, pues por ejemplo, qué incentivo podrían tener estos para cuidar o introducir mejoras en el inmueble, si luego de un tiempo prolongado el propietario podría lograr la restitución del bien usando la acción reivindicatoria. En el desarrollo del presente trabajo de investigación se buscara el origen de dicho problema así como también se propondrá una posible solución en pro de la búsqueda final del derecho, la cual es la justicia social.

CAPÍTULO 1 POSESIÓN, PROPIEDAD, HECHO Y ACTO JURÍDICO

1.1 De la posesión

En épocas primitivas, cuando todavía no se encontraba establecido y definido un sistema legal, muchas figuras jurídicas como la posesión o la propiedad eran desconocidas para entonces, la ocupación de las tierras o la tenencia de las cosas muebles, eran definidas por cada cual contra los ataques de quien pretendiera arrebatárselas por la fuerza. Al paso del tiempo y mediante el descubrimiento de la agricultura y la ganadería el hombre se fue estableciendo en lugares fijos, dando firmeza a dicha posesión, de tal manera que la defensa de la propiedad privada y la actitud de recuperar lo que había sido materia de despojo, merecieron paulatinamente el amparo social y surgió así la posesión con los medios legales tendientes a protegerla.¹

Amén de lo anterior, será menester estudiar la figura de la propiedad, no solo en cuanto a su implicación etimológica para fines de conocimientos generales, sino también analizar brevemente las diferentes teorías que la definen. De tal manera que se esté en condiciones de diferenciar sus elementos de existencia, su trascendencia jurídica y la tutela que la ley otorga a dicha institución.

1.1.1 Definición de la posesión

La palabra posesión puede tener dos de los siguientes significados etimológicos: "a) *"posidere"*, vocablo formado de *"sedere"*, sentarse, y por *"por"*, prefijo de refuerzo; por lo mismo significa hallarse establecido; b) Se origina en el vocablo *"posse"*, que significa poder, con lo cual se significa un señorío".²De cualquiera de las dos definiciones se concibe que la posesión sea el poder que ejerce una persona sobre una cosa determinada.

Al respecto el Código Civil para el Distrito Federal da su propia definición al establecer que:

¹Vid. LAFAILLE, Héctor. *Tratado de los Derechos Reales* Vol I Buenos Aires 1922, p 60

² GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *El Patrimonio El Pecuniario y el Moral o Derechos de la Propiedad*, sexta edición, Porrúa, México 1999, p. 551

“Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto por el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él”

A lo cual el artículo 793 previene:

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

Al respecto el maestro Rojina Villegas menciona que “la posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, *animus dominio* como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno”.¹No obstante que la posesión es un estado de hecho, éste se encuentra jurídicamente tutelado, pues la legislación protege al poseedor contra la intervención de terceros, contando con acciones para su defensa y protección, y así lo menciona la maestra Eridani Gallegos, citando al maestro Puig Peña, al mencionar que “la posesión será un hecho si exclusivamente tomamos en cuenta la relación de contacto material con la cosa, pero si nos fijamos en las consecuencias jurídicas que ese estado de hecho produce, no cabe duda de que también es un derecho”.²

Según estos autores la posesión, en su parte intrínseca se refiere al poder directo que se tiene sobre una cosa, es decir se constituye un estado de hecho por el cual el sujeto tiene una cosa en su poder, independientemente que esa posesión esté justificada o no. Al margen de lo anterior será necesario entrar al estudio de las teorías que han influido en la definición de dicha institución y que depositan sus preceptos en nuestra legislación vigente, dejando así la puerta abierta al lector para que derivado del análisis de dichas teorías, esté en capacidad de comulgar con la que a su juicio resulte más aceptable a la realidad aplicable.

1.1.2 Elementos de la posesión

¹ROJINA VILLEGAS, Rafael. Bienes Derechos y Sucesiones, Séptima Edición, Porrúa, México 1975 p. 182

²GALLEGOS ALCÁNTARA, Eridani. Bienes y Derechos Reales, Iure Editores, México 2004 p. 29,30

En el campo de la Filosofía del Derecho, y en el de la técnica jurídica se estudia las diversas teorías que han tenido y que aún tienen influencia en la técnica legislativa. Dos de las teorías que más impacto han tenido en nuestra legislación civil, son en primer lugar, la teoría clásica o subjetiva de la posesión, expuesta por Federico Carlos de Savigny y en segundo lugar la teoría objetiva de la posesión, sustentada por Rodolfo Von Ihering.

En el presente trabajo se hará un análisis sucinto de dichas teorías, tratando de ser lo más claro y sencillo pero sin dejar a un lado los aspectos medulares de dichas ponencias. Atendiendo al periodo de tiempo en que fueron creadas primeramente se hará el estudio de la teoría clásica o subjetiva y en el decurso de tal análisis se hará mención a las críticas hechas por Ihering a dicha teoría y al final del análisis se concluirá con un cuadro sinóptico para reafirmar las ideas expuestas.

Federico Carlos de Savigny considera en su tesis, que para que exista la posesión, son indispensables dos diferentes elementos que son: el *corpus* y el *ánimus*; entendiendo el *corpus* como el conjunto de hechos o actos materiales de uso, goce o transformación que una persona ejerce y realiza sobre una cosa, sin importar que fuera el propietario, basta con que realice actos que impliquen el ejercicio del contenido del derecho de propiedad o de otro derecho real;³ estando únicamente el *corpus* presente, da a la persona que detenta una situación que recibe el nombre de TENENCIA. En cuanto al elemento *animus*, Savigny asegura que es el elemento “rey” en la posesión y consiste en un aspecto psicológico que integra la intención de conducirse como propietario a título de dominio, al ejercitar actos materiales de detentación de la cosa.⁴Para este autor la posesión es una relación o estado de hecho que se manifiesta a través del *corpus*, es decir, del conjunto de actos materiales que demuestran la existencia de un poder físico del hombre sobre la cosa; derivado de este estado de hecho

³ Cfr. ORTOLAN, Joseph Louis, Explicación Histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano, Traducida por Francisco Pérez de Anaya y Melquiades Pérez Rivas, Madrid 1884, p 302 a 304.

⁴Cfr. ENNECCERUS, Kipp y Wolff. Tratado de Derecho Civil T II, Editorial ISSU Barcelona 1954, p 18, 19

una persona tiene el poder o la posibilidad física, actual inmediata y exclusiva de ejercer actos de disposición sobre una cosa.

El tercer elemento que la teoría clásica o subjetiva expone es que debe existir *animus domini* para que haya propiamente posesión; pero dicho *animus* siempre debe de ser *nostrum*, mientras que el *corpus* se puede tener por conducto de otro, o por la simple posibilidad de ejercerlo, sin que haya actos materiales que impliquen la existencia del mismo, de tal manera que el elemento material no es, desde el punto de vista jurídico, tan esencial como el psicológico.

Para Savigny, el *animus* no descansa en una decisión arbitraria, sino en la voluntad legal que debe tomarse en cuenta;⁵ de tal suerte que dicha voluntad en que se apoye el *animus domini*, supone un título bastante para transferir el dominio, o que se reputa como suficiente para transmitirlo; de ahí la primera crítica de Ihering al argumentar que si bastara la sola intención, si fuere suficiente el solo *animus domini*, sin duda alguna que el detentador podría convertirse en poseedor derivado partiendo simplemente de un deseo, de una idea subjetiva, lo cual es incorrecto porque la posesión sólo puede cambiar en virtud de una causa jurídica válida. Para subsanar dicho defecto Savigny enuncia que "*neminelicet mutare possessionis causa*", es decir "a nadie le es lícito mudar o cambiar la causa de su posesión a su solo arbitrio",⁶ y es así como sentencia que la precariedad es perpetua.⁷ El poseedor debe comprobar la causa de su posesión, porque de ella se deriva el *animus* abstracto, es decir la voluntad legal de poseer. Según sea el título de posesión, el juez puede considerar que hay simplemente una intención de detentar la cosa, cuando se tiene la posesión en nombre de otro, como ocurre con el arrendamiento o el depositario; o bien, si del título se deriva el *animus domini* bastará la prueba respecto a la causa que originó la posesión, por ejemplo una venta, una adquisición por herencia, etc., para que el juez considere la presencia del *animus domini*.

⁵ SOHM, Rodolfo. *Instituciones de Derecho Privado Romano*, Traducción de Wenceslao Roces, Asociación Cultural Wenceslao Roces, México 1951 p. 153

⁶ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. Cit. p 560

⁷ *Ibidem*. p.559

Del análisis anterior se desprende que Savigny había considerado, interpretando los textos romanos a su criterio, que podía formularse por regla general la disposición de que siempre que haya la posibilidad de ejercer el poder físico en una forma inmediata, exclusiva y presente, habrá posesión, y en contrario sentido, cuando no exista esa posibilidad, no habrá posesión.

Al respecto Ihering, afirma que hay casos en el derecho romano, en los que existe la posibilidad, y no se reconoce la posesión, y que hay otros en los que existe la posesión y no hay la posibilidad. Así en el caso hipotético que un tesoro se encuentre en el predio de un individuo, el dueño se encuentra en la posibilidad física de llegar a tener la posesión material del mismo, porque nadie puede de propia autoridad hacer obras de localización. Sin embargo, el derecho clásico, y el moderno también, declara que el poseedor del predio no lo es del tesoro. En la compraventa de muebles, cuando se entregan las llaves del local donde se encuentran, existe ahí la posibilidad con todas las características enunciadas por la teoría subjetiva, porque sólo el comprador puede abrir el local al tener las llaves y, sin embargo, el derecho romano declaró que en este caso no había posesión. En otro ejemplo, el cazador que pone en el monte una trampa, y después de esperar de manera inútil a que caiga la presa, se va a descansar, y durante su ausencia cae en la trampa un animal. En este momento el cazador es ya poseedor del animal, y sin embargo él no lo sabe, y en consecuencia no tiene el *animus*, ni sabe tampoco que tiene el *corpus*, sin embargo tiene la posesión, pero no la posibilidad con los requisitos que exige Savigny, porque puede evadirse o alguien puede apropiárselo, dado que el cazador no está presente.⁸ Con los ejemplos antes mencionados Ihering llega a la conclusión que es falsa la postura expuesta por Savigny en el sentido que *animus* más *corpus* daba como consecuencia posesión.

Rodolfo Von Ihering⁹ concuerda en que existen en la posesión dos elementos que son el *corpus* y *animus*, pero asimilados muy diferente a la forma como lo hace Savigny. Por lo que hace al *corpus*, considera que es el conjunto de actos

⁸ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. p 189

⁹ Vid. VON IHERING, Rodolfo. *El Fin en el Derecho*, Traducción de Leonardo Rodríguez B. Rodríguez Serra Editores, Coruña, España 1962, p 268

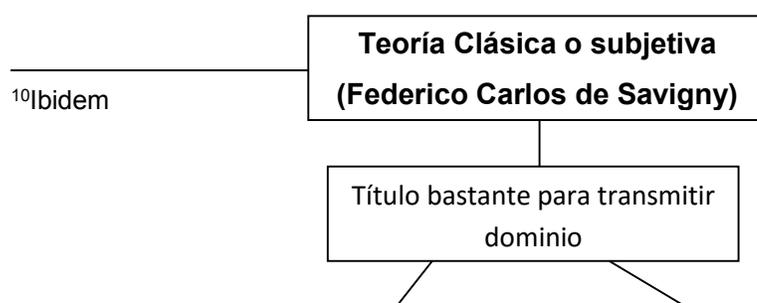
que permiten la explotación que refleja el *animus*, y éste a su vez es el propósito tendiente a la explotación de la cosa en sentido económico. Dice Ihering que como el *corpus* no queda constituido por una simple relación material, sino por un interés que motiva la voluntad para perseguir un fin, el *corpus* se encuentra ligado en forma indisoluble con el *animus*, o dicho en otras palabras, el propósito de explotación económica que existe en la intención del poseedor, se traduce en una serie de actos que constituyen el *corpus*, así que en todo fenómeno material de explotación económica habrá en el fondo un propósito, y este es el que constituye el *animus*. Para este autor, el que la posesión se derive no de una relación directa de hecho, sino a partir de un interés de explotación, que como ya se dijo es exteriorizado por el *corpus-animus* (*el cual a criterio de este autor es un mismo elemento*), se constituirá propiamente la posesión y así lo manifiesta al decir:

“Cuando las dos condiciones que, en general, se requieren para la existencia de la posesión, esto es, el *corpus* y *animus*, concurren, se tiene *siempre* posesión, a menos que una disposición *Legal* prescriba *excepcionalmente*, que sólo hay simple tenencia.

Al que sostiene la existencia de semejante fundamento de exclusión de la posesión, compete probarla. Para demostrar que hay posesión basta mostrar la existencia exterior de la relación (*El corpus*), que, como tal, implica el *Animus*, incumbiendo al adversario mostrar la existencia del motivo especial de exclusión de la posesión...”¹⁰

Por lo que será precisamente la ley, misma que la tesis subjetiva ignoró y es sin embargo básica y determinante para precisar si el *corpus* da como resultante la posesión y no el título el origen, la que determinaría la existencia de la posesión o una simple tenencia, de no existir un precepto expreso que declare que se trata de una simple tenencia, todo caso de tenencia se presumirá que es de posesión y esta presunción ya no será *juris tantum*, sino absoluta.

Para poder ofrecer una visión más general de dichas teorías a continuación se expondrá un cuadro sinóptico.



1.2 Tipos de posesión

Los romanos consideraban a la posesión como una relación de hecho que permitía ejercer un poder físico exclusivo, para ejecutar actos materiales sobre una cosa, al hacer referencia a un poder físico se hizo la distinción entre la posesión de la cosa física, la cual se consideraba como verdadera posesión, y en cuanto a los derechos, consideraban que dicho goce daba como resultado que dicha individuo se ostentara como titular de la cosa, por lo que le llamaron cuasi posesión.¹¹

Del texto del artículo 790 del Código Civil, antes transcrito, se desprende que la posesión en el derecho positivo mexicano se refiere no solo a las cosas materiales, sino también a las cosas inmateriales como los derechos. La razón a decir el maestro Rojina Villegas se debe a que cuando los romanos hablan de que una persona posee una cosa, quiere decir que se conduce como propietario, ejecutando actos materiales de aprovechamiento semejantes a los actos que ejecuta el propietario, y esto, no quiere decir otra cosa sino que posee el derecho de propiedad, pero no que tenga ese derecho de propiedad; en cuanto al goce de los derechos personales, la situación es idéntica pues para gozar del derecho de usufructo es necesario conducirse como usufructuario, ejecutando actos materiales que demuestren el deseo de apropiarse los frutos de una cosa, como lo haría un usufructuario. Para gozar del derecho de arrendamiento, es necesario conducirse como arrendatario, etc.¹² De tal razonamiento se puede afirmar que se posee un derecho real o personales, cuando el individuo se comporta como su titular, gozando del mismo para sí.

1.2.1 Posesión originaria y posesión derivada

El Código Civil reconoce dos tipos de posesión, las cuales son la posesión derivada y la posesión originaria, y las describe así en su artículo 791:

“Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son

¹¹ Vid. ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. p 183

¹²Ibidem p.184

poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.”

Del contenido de este precepto legal se infiere que cuando en razón de la celebración de un acto jurídico entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en concepto de usufructuario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título similar, será poseedor; sin embargo la única posesión que se adquiere a través de un acto jurídico traslativo de dominio, es decir, que se disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída será posesión originaria, y será la única posesión apta para prescribir.¹³ Por otro lado la posesión derivada es la que tiene el que recibe la cosa como usufructuario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título similar. En ambos casos si llegase a presentarse el despojo de la cosa, la persona que tiene la posesión jurídica, o derivada tiene el derecho de pedir a la autoridad jurisdiccional a través del ejercicio de la acción reivindicatoria, que sea restituido con fundamento en el artículo 17 del Código de Procedimientos Civiles.

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

Cuando varias personas poseen una cosa indivisa, podrá cada una de ellas ejercer actos posesorios sobre la cosa común, con tal que no excluya los actos posesorios de los otros coposeedores, tal y como lo establecen los artículos 795 y 796 de la legislación sustantiva.

1.2.2 Posesión precaria

Otro tipo de posesión que se suele confundir con la posesión derivada es la posesión precaria. La legislación Civil aplicable al Distrito Federal no la contempla, pero otras legislaciones civiles locales, como la del Estado de Coahuila, en su artículo 1686 la definen de la siguiente manera:

¹³Cfr. PINA VARARafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Ed. Porrúa, México 1983, p 234

“Es posesión precaria la que se tiene o ejerce sobre un bien que se ha recibido de un poseedor originario o derivado, a ruego o en virtud de una concesión graciosa revocable en cualquier momento y a discreción del concedente. El poseedor precario o precarista tiene la obligación de restituir el bien recibido al concedente tan pronto como sea requerido por éste.”

El poseedor precario o precarista carece de toda acción o excepción relacionadas con el bien que posee. Esa posesión tiene sus orígenes remotos en el Derecho romano, pues en aquel entonces había *precarium* cuando una persona concedía a otra, que se lo ha rogado, la posesión y disfrute gratuito de una cosa con la condición de restituirla a la primera reclamación.¹⁴Ahora bien, así como en el Derecho romano, en nuestro derecho positivo vigente, concretamente, en la ley sustantiva civil del Estado de Coahuila, la posesión precaria, como se conceptúa, es muy similar al comodato o préstamo de uso pues, conforme al artículo 2817 de ese ordenamiento, es un contrato por el cual el comodante se obliga a conceder gratuita y temporalmente el uso de un bien no fungible, mueble o inmueble y el comodatario contrae la obligación de restituir el mismo bien, al terminar el contrato.

Dicha similitud origina confusión porque tanto el comodatario como el precarista, cuentan con el disfrute físico del bien a virtud de una concesión graciosa. Sin embargo, desde el punto de vista jurídico existen diferencias. La primera distinción esencial es que mientras el comodato constituye un negocio jurídico, la posesión material que ejerce el precarista no puede ser con ese motivo, pues de ser éste el supuesto, la posesión sería derivada y no precaria.

Otra distinción más es que el comodatario, para la tutela de su posesión, tiene a su alcance las acciones personales de interdicto y la plenaria de posesión que se analizarán más adelante, en cambio, el precario o precarista, carece de toda acción o excepción relacionadas con el bien que posee. Como una distinción más tangible para la solución de un caso determinado, podemos destacar que en la posesión precaria el poseedor originario o derivado, en ningún momento queda obligado frente al futuro precarista a entregar el bien, por el contrario, en el

¹⁴Vid. GUZMÁN BRITO, Alejandro, Derecho Privado, Tomo I, Jurídica de Chile, Santiago 1997 p 511

contrato de comodato el comodante contrae la obligación de conceder el uso gratuito de la cosa por el tiempo convenido o por el necesario para servirse de ella conforme al uso estipulado, de tal suerte que el comodatario cuenta con el correlativo derecho de exigirle la entrega del bien. Asimismo, en la posesión precaria el precarista siempre tiene la obligación de restituir el bien recibido al concedente, tan pronto como sea requerido por éste, mientras que en el comodato, cuando se ha fijado un plazo, el comodante no podrá exigir la devolución del bien hasta que fenezca dicho término, a menos que demuestre que hay peligro de que el bien perezca si continúa en poder del comodatario, o si éste ha autorizado a un tercero a servirse del bien sin su consentimiento. Este tipo de posesión se considera opuesta al *animus domini*, y también es llamada *animus detinendi*, y es con la que se ostenta una persona cuando tiene una cosa ajena, y es manifestada cuando el individuo retiene una cosa ajena, no para ella misma, sino en nombre de otra. De tal forma que a esta persona se le designa con el nombre de PRECARIO.¹⁵

1.2.3 Posesión pacífica

Se puede entender de dos formas, la primera como un vocablo unívocamente correspondiente a la no violencia física o material, tal y como lo dispone el artículo 823 del Código Civil para el Distrito Federal, que dice a la letra:

“Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.”

En ese sentido se ha señalado que conforme nos ilustra la Real Academia Española, el término “pacífico” o “pacífica” hace referencia a algo “tranquilo, sosegado, que no provoca luchas o discordias”.¹⁶ De tal forma que la posesión pacífica, en este caso, debe ser entendida como aquella que se ejerce sin perturbación y aceptación de los demás integrantes de la sociedad.

En materia de contratos existe la violencia como vicio de consentimiento, la cual puede ser física o moral y así lo establecen los artículos 1818 y 1819 del Código

¹⁵GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. Cit. p. 558.

¹⁶Diccionario de la Lengua Española, 23ª Edición, Real Academia Española, España 2014. <http://lema.rae.es/drae/?val=pac%C3%ADfico>, consulta 23 de febrero de 2015 14:35 horas

Civil Federal el cual especifica que existirá violencia física “cuando se emplea la fuerza física o algún agente material que prive de libertad a un contratante, como llevarle la mano para que escriba, moverlo a través del hipnotismo o de la embriaguez total”.¹⁷Por otro lado existirá la violencia moral “cuando por medio de amenazas o de fuerza física se coloca a un contratante en esa disyuntiva: o aceptar en ese momento un mal presente o futuro para él o para personas muy allegadas al mismo o bien celebrar el contrato”.¹⁸El resultado en ambos casos es la nulidad relativa, ya sea que la violencia provenga de alguno de los contratantes o de un tercero, interesado o no en el contrato.

La segunda forma de asimilar el término “posesión pacífica” es la no controversia de la posesión. De forma tal que para calificar a la posesión como pacífica se requiere que no hayan existido o existan procesos judiciales de los que se desprenda la controvertibilidad de la posesión. Cuando la posesión se adquiere sin violencia se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma a menos que se demuestre que ha cambiado la causa de la posesión, lo anterior en relación con el texto vertido en artículo 826 del Código Civil para el Distrito Federal; de tal entendimiento se deduce que quien presenta como causa generadora de su posesión un título traslativo de dominio tiene a su favor la presunción de que la posesión continúa siendo en forma pacífica y corresponde a quien cuestiona tal calidad demostrar que la posesión no ha sido pacífica sino que se ha mantenido a través de la fuerza.

Sin embargo no es indispensable que dicha posesión se haya adquirido de forma pacífica originalmente, ya que la posesión que se adquirió con violencia siempre que esta cese y la posesión continúe pacíficamente será apta para prescribir; o cuando haya sido a través de un hecho delictuoso, se tendrá en cuenta para la prescripción, y esta comenzará a contar a partir de la fecha en haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, en cuyos casos dichos poseedores

¹⁷ SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Décima Edición, Editorial Porrúa, México 1989, p 57

¹⁸Ibidem.

tendrán que estar sujetos al plazo de diez años por ser esta considerada posesión de mala fe.

1.2.4 Posesión pública

La posesión en cuanto constituye un hecho propio de la realidad física, sólo puede ser reconocida jurídicamente cuando se manifiesta socialmente. En tal sentido, una posesión clandestina no llega a ser tal, pues el adjetivo resulta ser contradictorio con el sustantivo que pretende calificar.

El Código Civil para el Distrito Federal la define en su artículo 825 de la siguiente manera:

“Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad”.

La posesión pública se ejerce de modo visible y no oculta, de manera que se puede revelar exteriormente la intención de poseer la cosa. La publicidad no requiere que el propietario tome conocimiento de la situación posesoria ajena, pues basta la objetiva posibilidad, medida de acuerdo a las costumbres sociales, de que cualquier tercero advierta la existencia de esa posesión. Por lo que respecta a esta última cualidad, la misma se justifica por la necesidad de dar oportunidad a terceros y principalmente al propietario del bien, de contradecir la posesión y de alegar y hacer valer las acciones procedentes en derecho, no dejándolo en estado de indefensión.

Es importante tener en cuenta que quien pretenda el reconocimiento del orden jurídico como propietario, no puede esconderse y ocultarse, y por ende no puede tener conductas equivocadas, pues la clandestinidad es mirada con repulsa, en cuanto sustrae una cosa del curso natural de las interacciones humanas, a través de la negación de un valor supremo social como es la comunicación.

Otra forma de hacer público el acto jurídico por el cual se adquirió la cosa en calidad de propietario, es mediante la inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, instituto que cumple con la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, de conformidad a lo contemplado en el artículo 2 del Reglamento Público de la Propiedad; de tal suerte que la

inscripción que se haga a nombre del poseedor, también será considerada como pública.

1.2.5 Posesión continua

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 824 la enuncia de la siguiente manera:

“Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título VII, de este Libro”.

El referente a que hace alusión la parte final de este artículo no menciona sobre la interrupción de la posesión, sino más bien hace referencia a la interrupción de la prescripción, lo cual son dos cosas totalmente diferentes, sin embargo no redundaré en esa diferencia por no ser la parte central del presente trabajo de investigación y lo tomaremos como base para la interrupción de la posesión.

La posesión se interrumpirá en los siguientes casos: a. Cuando el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año; b. Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor, y c. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Sin embargo el caso del inciso b no se tendrá por interrumpida la posesión, si no se acredita la acción o si resulta sobreseída ésta.

El corpus no es necesario que se tenga todo el tiempo; no es indispensable que en todo momento y durante todo el tiempo que dure la posesión se estén realizando los actos de aprovechamiento de la cosa que se posee; es suficiente con verificar esos actos de aprovechamiento cada vez que sea indispensable.¹⁹

Analizando lo anterior podemos decir que la posesión continua no significa una posesión asidua o permanente sobre el bien, ya que ello en la práctica es imposible. De seguirse tal criterio, el solo hecho que el poseedor se aleje temporalmente del bien daría lugar a la pérdida de la posesión. Por tanto, la posesión se conserva mediante la sola posibilidad de tomar injerencia sobre el bien.

¹⁹Vid. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. Cit. p. 562

El sujeto conserva la posesión aunque haya perdido el contacto físico sobre el bien, siempre que se encuentre en grado de retomar el contacto en cualquier momento.²⁰Se pueden poner varios ejemplos: Ticio deja la bicicleta a un lado de la calle para tomarla poco después; Cayo deja caer en forma involuntaria un objeto en un lugar donde es difícil encontrarlo. Por tanto, se conserva la posesión en aquellos períodos de tiempo en los cuales el bien sea temporalmente inidóneo para sufrir la dominación física o económica del hombre, por ejemplo un fundo ubicado en una zona montañosa accesible sólo en verano. En cambio, si un tercero adquiere el poder sobre el bien, el sujeto primigenio habrá perdido la posesión.

1.2.6 Posesión en concepto de propietario

Poseer en concepto de propietario es el requisito esencial para que se produzca la prescripción positiva;²¹ condición que comprende, tanto la necesidad de adquirir como disfrutar en ese concepto la cosa poseída.

Adquirir la posesión en concepto de propietario significa que se obtiene la posesión originaria; distinta de la posesión derivada que tiene lugar cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de rentarla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, dicha posesión derivada no es apta para producir la prescripción, ya que el poseedor derivado no posee por sí mismo, sino porque el propietario se lo permite mediante la celebración de un contrato temporal que supone la devolución de la cosa al llegar a su término dicho acuerdo de voluntades.

La posesión en concepto de dueño, admite la posibilidad que quien adquiere, desde ese momento tenga la calidad de propietario, pero también que no sea así por razones de diversa índole; por ejemplo, que el que vende no sea propietario y considerando que nadie puede transmitir lo que no tiene, el comprador tampoco

²⁰Vid. RAMÍREZ CRUZ, Eugenio. Tratado de Derechos Reales, Editorial Rhodas, Lima 1996, Tomo I, p. 634, siendo este criterio el que ha prevalecido en la doctrina

²¹Vid. ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Séptima Edición, Editorial Porrúa, México 1991. p 654

lo será, pero tendrá el carácter de poseedor originario que le permitirá prescribir más adelante y adquirir la propiedad.

A partir de que se adquiere la posesión en concepto de dueño es posible empezar a disfrutar con ese carácter, lo que supone actuar sobre la cosa de la manera en que lo haría el propietario, esencialmente usando, gozando y realizando cualquier acto tendiente a la conservación explotación económica y mejora del bien involucrado.

1.2.7 Pérdida y defensa de la posesión

La posesión desaparece cuando cualquiera de los dos elementos, el corpus o el animus se pierden. En relación al corpus es necesario distinguir si la situación es de carácter permanente o temporal; el artículo 828 del Código Civil para el Distrito Federal nos hace referencia a las siguientes causas:

Fracciones I y II.- por voluntad del poseedor. Se pierde la posesión de la cosa, cuando el poseedor siendo persona capaz, haga abandono voluntario de la cosa sin intención de poseerla en adelante. Por la tradición de la cosa a título oneroso o gratuito.

Fracción III.- por causa con respecto a la cosa. Extinción del objeto, destrucción total o transformación. Se puso fuera del comercio, es decir pierde la posesión cuando la cosa sufre un cambio que la hace legalmente no ser susceptible de ser poseída por estar fuera del comercio.

Fracciones IV, V, VI y VII. Por acción de un tercero. Ya sea mediante una resolución que ponga fin a una acción reivindicatoria, iniciada por un gobernado, mediante un hecho delictuoso o el Estado en su calidad de gobernante mediante la expropiación.

Según Savigny la posesión se pierde cuando: a. Se deja de tener el *animus*; como sucede por ejemplo en el caso de que una persona le corta los bigotes a su gato para que pierda el sentido de la distancia, y luego va y lo tira lejos de su casa, para que el gato ya no vuelva a ella. En este caso, se supone que el propietario y poseedor del gato, ya no lo quiere tener, ya no quiere ser su dueño, y al abandonarlo, pierde el *animus* y deja de poseer, b. Se deja de tener el *corpus*, y se pierde también por ello la posesión; por ejemplo cuando se trata de un bien

mueble y éste es robado a su poseedor. En este caso, aunque quien era poseedor siega teniendo el *animus domini* ya perdió el *corpus*, c. Cuando se dejan de tener tanto el *animum* como el *corpus* se pierde la posesión, y ello sucede por ejemplo cuando se verifica un contrato traslativo de dominio, y c. En aquellos casos en que una persona llega y por vías de hecho, toma posesión de la cosa y el poseedor no ejercita las defensas que le otorga la ley para recuperar la cosa, dejando pasar el plazo que la misma legislación le confiere para intentar su acción y demandar la protección de la justicia.²²

Entre los diferentes medios de protección de la propiedad se encuentra la acción plenaria de posesión o *publiciana*, la cual no es exclusiva del propietario, sino que como su nombre lo dice, se le otorga al poseedor, pero se anota aquí, puesto que el propietario de una cosa es además poseedor de ella; dicho en otras palabras, todo propietario es al mismo tiempo poseedor, aunque no todo poseedor sea propietario.²³

El propietario de una cosa tiene la posesión originaria de ella, y el poseedor a título de dueño que no es propietario, con el transcurso del tiempo puede convertirse en propietario a través de la usucapión, o prescripción positiva como mal la llama la legislación civil actual.

La acción *Plenaria de posesión o acción publiciana* pretende proteger al poseedor originario, o al poseedor a título de dueño, cuando es privado de la posesión de la cosa y se encuentra regulada en el artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles el cual enuncia:

Al adquirente con justo título y de buena fe le compete la acción para que, aun cuando no haya prescrito, le restituya la cosa con sus frutos y acciones, en los términos del artículo 4º, el poseedor de mala fe; o el que teniendo título de igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor. No procede esta acción en los casos en que ambas posesiones fueren dudosas, o el demandado tuviere su título registrado y el actor no, así como contra el legítimo dueño”.

²²Cfr. ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. p 562, 563.

²³Vid. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. Cit. p.358.

El interdicto al igual que la acción plenaria de posesión, se otorga en forma original como una defensa a la posesión, pero si como ya se explicó antes, el propietario es también poseedor, resulta innegable que también él puede en un momento dado, hacer uso de este derecho que se traduce en una acción procesal.

La palabra interdicto se forma con los vocablos latinos *inter* mientras, y *dijere*, decir, o sea que la palabra interdicto significa “mientras se dice”, o “mientras se resuelve”. En la acepción jurídica significa precisamente “mientras se resuelve sobre un derecho”.²⁴

El interdicto se ejercita a través de un juicio que va a resolver sólo en forma provisional sobre la materia posesoria, y no va a juzgar en definitiva problemas de propiedad, pero sí sirve para que el propietario en un momento dado, pueda mantener su posesión, y en buen estado jurídico su derecho de propiedad.

1.3 De la propiedad

Podemos decir que los derechos reales son aquellos que tienen las personas sobre los bienes, tanto muebles como inmuebles de forma directa o inmediata, que le permite el aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y que es oponible a terceros

El derecho de propiedad no confiere a su titular una potestad ilimitada y libre respecto de la cosa sobre la que cual se es titular, al respecto el artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal establece:

“El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.”

El aprovechamiento total aludido en el concepto vertido, significa ciertamente el alcance mayor en las posibilidades de utilización y disposición de una cosa, pero con los límites naturales y legales que un sistema determinado, en cierto momento puede y debe imponer como consecuencia de la convivencia social y

²⁴Ibidem.p 362.

por ende la prevalencia de volares e intereses generales, respecto de los estrictamente individuales razonablemente subordinados a los primeros.

1.3.1 Definición de propiedad

La palabra propiedad proviene del latín *propietas*, que a su vez se deriva de *prope*, cerca, indicando en su acepción más general, una idea de proximidad y adherencia hacia la cosa.²⁵Aunque en la ley sustantiva vigente no menciona una definición de propiedad, analizaremos los elementos que son comunes a las definiciones de los diversos maestros en la materia, aplicados a la legislación actual.

El maestro Rafael de Pina nos define a la propiedad como “ el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por la ley, y sin perjuicio de terceros,”²⁶por otro lado el maestro Jorge Alfredo Domínguez la define como “el poder jurídico (derecho real) que su titular ejerce directamente e inmediatamente sobre una cosa y con exclusión de terceros, que le permite su aprovechamiento total en sentido jurídico porque puede usarla, disfrutarla y disponer de ella sin más limitaciones y modalidades que las establecidas por la ley”.²⁷Como ya se ha repetido, la posesión, como una consecuencia inherente a la propiedad, da el poder de disfrutar, disponer y conducirse sobre una cosa o sobre un derecho sin más limitaciones que las que la ley impone para el bien común.

1.3.2 Limitación de la ley para disponer de la propiedad

El Código Civil para el Distrito Federal en su Título cuarto, capítulo uno, contempla diversas limitantes para disponer, aprovechar y explotar la propiedad, de tal manera que no pertenece al dueño del predio los minerales o sustancias mencionadas en el párrafo cuarto del artículo 27 Constitucional, ni las aguas que el párrafo quinto del mismo artículo dispone que son de propiedad de la nación.

²⁵Vid. AZAR ELÍAS, Edgar Personas y Bienes en el Derecho Civil Mexicano, Segunda Edición Editorial Porrúa, México 1997, p483.

²⁶ Vid. PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho, 17ª Edición Editorial Porrúa, México 1991, p 67.

²⁷Vid. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. Derecho Civil, 4ª Edición Editorial Porrúa México 1994, p 348.

El amplio texto del artículo 27 Constitucional también incluye disposiciones específicas con respecto a los límites que deben existir sobre la concentración de la propiedad; por ejemplo, explícitamente prohíbe la existencia de latifundios e impone límites estrictos a la extensión de tierras que puedan poseer las sociedades mercantiles. También faculta a la nación para someter a revisión cualquier contrato o concesión realizada por los gobiernos anteriores desde el año de 1876 que haya traído por consecuencia el acaparamiento de tierras, aguas y riquezas naturales de la Nación cuando impliquen perjuicios graves para el interés público.

En cuanto a nuestra legislación local, ésta indica que el propietario no podrá hacer excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina; por otra parte el propietario o el inquilino tienen derecho a ejercer las acciones necesarias para impedir que derivado de un mal uso se perjudique la seguridad, la tranquilidad o la salud de los habitantes del mismo; para poder plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos se tendrá que estar a lo contemplado en los reglamentos expedidos para tales casos; el mismo Código menciona cierta reglamentación para la construcción al mencionar que nadie podrá construir cerca de una pared ajena o de copropiedad fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fabricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos. Nadie podrá plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria; de igual forma en la construcción no se pueden tener ventanas, para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades; en el caso del propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino.

Todo lo anterior se encuentra detallado en nuestra legislación civil pero se podría resumir en el contenido del artículo 840 del ordenamiento legal antes mencionado, el cual dispone:

“No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario”.

En el caso de utilidad pública, y mediante indemnización al propietario, el Estado podrá hacer uso de la propiedad, a fin de venderlas para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitación que se alquilen a familias pobres, de conformidad con el artículo 832 de la ley sustantiva. El artículo 1 fracción IV de la Ley de Expropiación, otorga la facultad al Estado de expropiar las cosas que estén en su territorio y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura local, en cuyos casos, el actual propietario no podrá enajenarlas, gravarlas, ni alterarlas, en forma que pierdan sus características, sin autorización del Gobierno del Distrito Federal.

1.3.3 Bienes de dominio público y dominio privado

Desde su expedición hasta nuestros días, el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 770 ha establecido que los bienes del dominio del poder público son los que pertenecen a la Federación, a los Estado y Municipios, bienes que se dividen en: bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios, a todos ellos se les atribuye la característica de ser inalienables e imprescriptibles y para el segundo de los nombrados, hace la anotación de los que tendrán dicha calidad, mientras no se les desafecte del servicio público al que están destinados.

Las leyes que regulan la situación jurídica de los bienes que forman parte del patrimonio de la Federación y del Distrito Federal son la Ley General de Bienes Nacionales y la Ley de Régimen Patrimonial y del Servicio Público, respectivamente, clasifican los bienes de tales entidades públicas en:

- a) **Bienes de dominio público de la Federación o del Distrito Federal**, respectivamente, para los cuales estatuyen que serán inalienables e imprescriptibles, mientras no varíe su situación jurídica, añadiendo que tales bienes podrán ser enajenados previo acuerdo de desincorporación

dictado por el Poder Ejecutivo Federal o del Distrito Federal, en su caso así los dispone los artículos 16 y 18 de Ley General de Bienes Nacionales y 17 y 21 Ley de Régimen Patrimonial y del Servicio Público.

- b) **Bienes del dominio privado de la Federación o del Distrito Federal**, respectivamente, para los que estatuye su inembargabilidad y su imprescriptibilidad como lo establece el artículo 60 de la Ley General de Bienes Nacionales y 35 de la Ley de Régimen Patrimonial y del Servicio Público.

La clasificación anterior va acompañada en ambas leyes de un catálogo amplio de bienes que se comprenden en las mismas.

Por otro lado, el artículo 772 del Código Civil para el Distrito Federal establece que los bienes de derecho privado serán todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente a los particulares, y de la que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o mediante autorización de la ley. Sin embargo el Estado o cualquier ente de derecho público puede ser titular o propietario de bienes de propiedad privada y actuar como si fuera particular.

De lo anterior podríamos decir, a manera de resumen, que mientras en los bienes de dominio privado se considera que la propiedad es aquel conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una valorización pecuniaria que tiene como titular a una persona física, moral o jurídica, en los bienes de dominio público serán la totalidad de bienes, derecho, obligaciones y recursos financieros en donde el Estado, en su carácter de gobernante, es propietario y que sirven para el cumplimiento de sus atribuciones.

1.4 De las formas de adquirir la propiedad

Es de explorado derecho que dentro de las diversas formas de adquirir la propiedad, sólo tendrán tal carácter en un sistema jurídico determinado, aquellas reconocidas y sancionadas por la Ley, en atención a la seguridad jurídica que debe imperar y a la certeza jurídica que cada propietario merece tener de que el bien sobre el cual recae el derecho le pertenece de manera legítima y exclusiva, sin que nadie pueda contradecir tal derecho. De ahí que el Código Civil del Distrito Federal, regule tales modos adquisitivos.

La doctrina se ha encargado de clasificar a los distintos modos de adquirir la propiedad en razón de diversos criterios, así tenemos que en atención a su extensión, dichos modos pueden ser a título particular y a título universal, en atención a la contraprestación otorgada por la adquisición, pueden ser a título gratuito o a título oneroso; en atención a la causa que lo origina, son por acto entre vivos y por causa de muerte, y en atención a la posibilidad de haber formado con anterioridad parte del patrimonio de una persona, tales medios pueden ser originario o derivados, en los originarios el derecho de propiedad surge por primera vez, siendo su titular la primera persona que se ha apropiado del bien y en los derivados, que son los más numerosos, el derecho adquirido estuvo ya en otro u otros patrimonios antes de la adquisición por parte de su titular. A continuación se intentará describir de forma más detallada tales formas de adquirir la propiedad.

1.4.1 Por adquisición a título universal

Se puede considerar que es aquella propiedad por la cual se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, es decir, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo.

1.4.1.1 Herencia

La herencia es el medio de adquirir a título universal, gratuito y por causa de muerte bienes y derechos que fueron del *de cujus*. El maestro Rafael de Pina define la herencia como “sucesión universal *mortis causa*. Sucesión en todos los bienes, derecho y obligaciones de una persona que no se extinguen por su muerte”.²⁸ Derivado de lo anterior la herencia será el conjunto de bienes de una sucesión, el cual también se puede llamar acervo o masa hereditaria, el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 1281, define a la herencia como:

“La sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte”.

²⁸Vid. PINA VARA, Rafael. Op. Cit. p 192.

La herencia se divide en dos tipos, la herencia propiamente hablando y el legado; la primera es a título universal, pues implica una adquisición de la totalidad o de una porción de un patrimonio; el legado en cambio, es a título particular, es respecto de un bien o de un servicio en concreto.

1.4.2 Por adquisición a título particular

Según la doctrina se pueden clasificar de la siguiente manera:

1.4.2.1 Contrato

Como medio para adquirir la propiedad el contrato es a título derivado pues siempre habrá quien la transmita al adquirente.²⁹Puede ser a título oneroso o a título gratuito; el primer supuesto se da por compraventa, permuta, mutuo, aportación, renta vitalicia, pues en esos cinco casos hay una prestación a cargo del adquirente a cambio de su adquisición; el segundo supuesto se da con la donación, dado que como se indicó, la adquisición generada por esta figura contractual no obliga al donatario a una prestación patrimonial.

1.4.2.2 Convenio

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1792 lo define de la siguiente manera:

“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”.

Podemos decir entonces que el convenio es el acuerdo respecto algo para lograr objetivos en común.

1.4.2.3 Por adjudicación

Tienen lugar cuando la autoridad concedora de un procedimiento contencioso-patrimonial, transmite al acreedor en pago de su crédito o a un tercero que ha cubierto su precio, también para el pago del crédito de aquél, la propiedad de un bien perteneciente al deudor y que por hipoteca, prenda, embargo, o en general por cualquier otra figura adecuada, lo hacía estar afecto a ese pago.

²⁹Vid. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Alfredo. Op. Cit. p 353.

La atribución de propiedad en la adjudicación de bienes por herencia no depende de la adjudicación, pues la propiedad por herencia se adquiere desde el momento del fallecimiento del de *cujus*. La adjudicación en este caso es meramente declarativa. La adjudicación en pago o por remate, como culminación de un procedimiento administrativo o judicial, sí tiene efectos traslativos de dominio y es por ende un medio constitutivo oneroso de adquisición de la propiedad.

1.4.2.4 Por accesión

El maestro Rafael Pina la define como “el medio de adquirir la propiedad por la unión o incorporación natural o artificial a una cosa, es decir que es la unión de una cosa secundaria a una principal”.³⁰

La accesión es un medio de adquirir la propiedad que consiste en el derecho que tiene el propietario de una cosa de apropiarse todo lo que produce o se le une o incorpora, natural o artificialmente, de conformidad con el artículo 886 de la legislación sustantiva aplicable al Distrito Federal.

1.4.2.5 Prescripción

La legislación civil sólo regula la prescripción positiva como forma de adquirir la propiedad. No así la prescripción negativa la cual es una forma de liberarse de obligaciones, nuestro Código Civil para el Distrito Federal considera que es la misma figura, sin embargo en el decurso del presente trabajo de investigación mostraremos que son dos figuras totalmente diferentes, y en consecuencia se rigen por principios diferentes.

1.5 De la prescripción

En nuestra legislación dicha institución se encuentra regulada en el artículo 1135 del Código Civil para el Distrito Federal el cual la define de la siguiente manera:

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

Como ya había señalado, el legislador considera que se habla de la misma figura jurídica, sin embargo cambiará el nombre a razón de los efectos que ésta

³⁰PINA VARA, Rafael. Op. Cit. p 17.

produce. Determina que cuando se constituye el resultado en una liberación de obligaciones y por tanto, la pérdida del derecho de exigir dicha obligación por parte del acreedor, se llamará prescripción negativa; por otro lado, si se constituye en una ganancia por parte del poseedor, que se refleja en la adjudicación del bien poseído se formulará la prescripción positiva. Y así lo determina en el artículo 1136 del Código Civil a manera de explicación y subsanación del 1135, el cual dice a la letra:

“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.”

En virtud de no ser la prescripción negativa materia del presente trabajo de investigación, nos limitaremos solamente a hacer referencia de la misma.

1.5.1 Prescripción negativa

La prescripción negativa es una forma de liberarse de obligación, cuando el acreedor tiene una inactividad en el derecho de crédito que tiene a su favor. La prescripción negativa contempla estructuralmente dos elementos que son: la existencia de una obligación y el solo transcurso del tiempo contando a partir de que aquella pudo exigirse por el tiempo previsto por la ley. La regla general es la contemplada en el artículo 1159 del Código Civil el cual determina que serán diez años contados desde que una obligación pudo exigirse, sin embargo el capítulo III del título séptimo del Código Civil para el Distrito Federal nos provee de un amplio catálogo según el caso en específico.

El artículo 1160 del mismo ordenamiento establece que el deudor alimentario no podrá en ningún momento invocar la prescripción negativa en perjuicio de su acreedor alimentista.

1.5.2 Prescripción positiva

Desde tiempos tan antiguos como lo es la institución de la propiedad, se reconoció que la negligencia y falta de cuidado por parte de un propietario en la conservación de sus bienes, aunado a un tiempo prolongado sin la utilización de los mismos, significaba una especie de abandono por falta de interés en el mismo

y una adjudicación por parte de la persona que sí procurara, explotara y detentara para sí dicha propiedad.

Uno de los principales efectos de la posesión originaria es que dicha posesión se considera apta para adquirir la propiedad mediante prescripción positiva. Y así lo menciona el maestro Rojina Villegas al decir que “la prescripción adquisitiva, llamada por los romanos usucapión, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública, y por tiempo que marca la ley.”³¹

Al respecto, el artículo 826 del Código Civil para el Distrito Federal es muy claro respecto a la posesión necesaria para prescribir, al enunciar:

“Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”

Pues para que la acción relativa prospere es menester que se goce de la posesión originaria y nunca de posesión derivada, es decir, debe poseerse a nombre propio y no en nombre de otro, pues la actualización de la prescripción adquisitiva excluye los conceptos que por su definición y naturaleza no revisten el ánimo de poseer para sí y, por consecuencia no se pose en concepto de propietario, sirve de apoyo la siguiente tesis aislada.

Época: Novena Época
Registro: 174862
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXIII, Junio de 2006
Materia(s): Civil
Tesis: I.3o.C.549 C
Página: 1199

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL ADMINISTRADOR ÚNICO DE UNA EMPRESA NO PUEDE PRESCRIBIR PARA SÍ, EL INMUEBLE QUE DETENTA SU REPRESENTADA, INDEPENDIENTEMENTE DE CUÁL SEA LA CAUSA GENERADORA DE ESA POSESIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 1135 y 1136 del Código Civil para el Distrito Federal, la figura jurídica de la prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de

³¹Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. p. 219.

obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas en la ley. La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se denomina prescripción positiva; en tanto que la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa. La institución de la prescripción positiva, también denominada como usucapión, consiste en adquirir la propiedad de un bien a través de una posesión calificada, por el término que determine la ley, de tal forma que esa institución no actúa instantáneamente, sino que es el resultado de la permanencia en un estado posesorio, el que con el transcurso del tiempo genera derechos que son regulados y protegidos por la legislación. Al respecto, el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que la posesión apta para prescribir debe ejercerse en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y por el tiempo que determina la ley; lo que pone de manifiesto que no toda posesión es apta para prescribir, pues para que la acción relativa prospere es menester que se goce de la posesión originaria y no de la derivada; es decir, debe poseerse a nombre propio y no en nombre de otro, pues la operancia de la prescripción adquisitiva excluye los conceptos que por su definición y naturaleza no revisten el ánimo de poseer para sí y, por consecuencia "en concepto de propietario". En ese tenor, dadas las funciones que desarrolla el administrador único de una persona moral, e incluso un apoderado, que consisten, generalmente, en representar a la sociedad y realizar todas las operaciones inherentes a su objeto social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, no se encuentran facultados para prescribir a su favor, como personas físicas, determinado bien que se encuentre en posesión de su representada, sin importar cuál sea el origen de esa detentación (posesión originaria o derivada), pues no pueden desconocer el vínculo jurídico que los une a ella, habida cuenta que la posesión que en todo caso tuvieren, con motivo del cargo que ostentan, no puede considerarse apta para prescribir de buena, ni de mala fe, ya que esa posesión no sería originaria, sino derivada de la posesión de su representada, por lo que no se configuraría uno de los elementos fundamentales para la actualización de la figura jurídica de mérito, dado que no se poseería el bien "en concepto de propietario".

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 854/2005. Román Sandoval Belmont y/o Román Sandoval XX. 16 de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Alfaro Telpalo, secretario de tribunal autorizado por el Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretario: Gabriel Regis López.

Es menester, entonces, que cuando se promueve un juicio de prescripción positiva debe revelarse la causa generadora de la posición, esto es, el hecho o acto que la generó, que puede ser: a).- El hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; b).- El documento en que consta ese acto o hecho; c).- El derecho mismo que asiste a una persona y que la legitime activamente, para que el juzgador esté en aptitud de determinar la calidad de la posesión, y además para que pueda computarse el término en ella, por lo que no basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño sino que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino que debe ser acreditado.

Una vez adquirida la posesión por justo título o por documento suficiente para comprobar que dicha posesión se obtuvo de manera originaria, se tendrá que disfrutar, mantener y prolongar la misma, en los términos establecidos por el artículo 1151, el cual designa que será de manera:

La posesión necesaria para prescribir debe ser:

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

Ya ha quedado expuesto anteriormente, la calidad en dichos tipos de posesión, sin embargo a manera de resumen las mencionaremos de forma somera. Por posesión en concepto de propietario es lo que se conoce con el nombre de "*ánimus domini*", que quiere decir, que la persona debe de poseer en concepto de dueño basado en un justo título. La posesión es continua, cuando no se ha suspendido por alguna de las causas legales que la interrumpen, como por ejemplo la acción reivindicatoria o el abandono. Por pública, se entiende que la posesión debe de ser disfrutada de manera que sea conocida por todos y que en su caso esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad. La posesión es pacífica, cuando se adquiere sin violencia y se sigue conservando de la misma manera por todo el tiempo que la ley prescribe.

La justificación de la existencia de la prescripción adquisitiva a decir José María Manresa y Narro citando a Falcón es en virtud a que según él la prescripción no

hace más que resolver, en nombre de la equidad y el bien común, una cuestión pendiente entre dos personas, de las cuales, una tiene a su favor un solo título y la otra título y posesión, y la prescripción decide a favor de la segunda dicha cuestión, o sea la propiedad, porque reúne condiciones y circunstancias más atendibles, toda vez que a un título que le permite creerse legítimo dueño de la cosa, añade el hecho de ser tal dueño en el concepto público, pues a tanto equivale la posesión no interrumpida durante cierto número de años.³²El poseedor, dice, reúne el hecho y el derecho, el dominio y la ejecución de éste, mientras que el simple propietario, por virtud de un título legal, solo tiene el derecho, pero no el ejercicio del derecho.

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

1.5.2.1 Bienes sobre los que recae la prescripción positiva.

Para poder determinar los bienes sobre los que recae la prescripción acudiremos a las nociones básicas del acto jurídico, en tal orden de ideas el artículo 1825 del Código Civil dispone que para que un bien pueda ser materia de un acto jurídico se requiere, entre otros requisitos, este en el comercio, siendo los bienes que están en el comercio aquellos que pueden ser apropiados; luego entonces ambos significados (bien apropiable y bien dentro del comercio) son idénticos; por lo mismo, en una interpretación en sentido contrario del artículo 749 del Código Civil para el Distrito Federal, los bienes pueden ser apropiados por su naturaleza en razón de poder ser poseído por alguna persona de manera exclusiva y por disposición de la ley, en virtud de que no existe disposición legal

³²Vid. MANRESA Y NARRO, José María. Comentarios del Código Civil Español Tomo XII, Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid 1911, p 770

que los haya declarado irreductibles o no sujetos a propiedad particular, finalmente en este aspecto, el artículo 772 dispone que son bienes propiedad de los particulares aquellos cuyo dominio les pertenece legítimamente y de los cuales nadie puede aprovecharse sin consentimiento del propietario o autorización de la ley.

Por otro lado el artículo 1137 del Código Civil para el Distrito Federal dispone:

“Sólo se puede prescribir los bienes y obligaciones que están en el comercio.”

En consecuencia y por ya haber tratado los bienes de dominio público y de dominio privado no redundaré más en el presente apartado.

1.5.2.2 Prescripción positiva de buena fe

La regulación civil vigente en su artículo 1152 fracción I menciona que los bienes inmuebles se prescriben en cinco años cumpliendo con todos los anteriores requisitos y se incluye la buena fe; los bienes muebles prescribirán en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente.

Se considerará que existe buena fe en la posesión, cuando ésta ha sido adquirida mediante un título traslativo de dominio, al respecto Jean, Heri y León Mazeud, mencionan que “es poseedor de buena fe cuando cree haber adquirido la propiedad, u otro derecho real del verdadero propietario o del verdadero titular del derecho”, en tal sentido bastará el error en el que descansa esa creencia y que el poseedor esté ignorante de ello.³³ Roberto Rugiero define la posesión de buena fe como la conciencia del poseedor, su creencia de no lesionar el derecho de propietario, la convicción de que con su adquisición no vulnera el derecho ajeno. Esta conciencia se manifiesta precisamente en la ignorancia de los vicios del título, y revela el nexo íntimo en que están los dos elementos: el título y la buena fe. Estas debe apoyarse en un título, porque sin un título no es posible la posesión de buena fe, pero al mismo tiempo deben ser ignorados los vicios del

³³Vid. MAZEUD, Henri. Et al. Lecciones de Derecho Civil. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1960. p. 210

título, porque quién los conociere no podría legítimamente creer que su adquisición no lesiona el derecho ajeno.³⁴

De los anteriores conceptos se aprecia que la buena fe, es la creencia fundada de la posesión en virtud de un título traslativo y que dicha transmisión se ha adquirido de parte del legítimo propietario, en tal razonamiento no basta que el poseedor se crea propietario, sino que es necesario además que se tenga un justo motivo para tener tal creencia, y esta condición sólo se satisface según la Ley, cuando se posee en virtud de un justo título.

El Código Civil de 1884 en su artículo 1082, señalaba que la buena fe, sólo era necesaria en el momento de la adquisición. Nuestro Código Civil vigente en su artículo 808 expone que la posesión de buena fe, es decir la creencia de la válida enajenación, debe ser permanente, ya que en el momento en que el poseedor conozca los vicios de su título, se considerará su posesión de mala fe y entonces el término para la prescripción aumentará de cinco a diez años para los bienes inmuebles.

1.5.2.3 Prescripción positiva de mala fe

El artículo 1152 en su fracción tercera dispone que los bienes muebles prescribirán en diez años siempre y cuando la posesión sea en concepto de propietario de manera pacífica, pública y continua; en cuanto a los bienes inmuebles se dispone que estos prescribirán en cinco años bajo las mismas circunstancias.

A reserva de que posteriormente se realizará un estudio más minucioso de dicha institución, nos remitiremos solamente a señalar que no queda muy claro el requisito de “en concepto de propietario”, esto en virtud de que puede tener un contrasentido interpretativo, así por un lado puede entenderse que es la forma en que se ha disfrutado y ostentado durante todo el tiempo que marca la ley, y por otro lado la forma en que se adquirió, ya que tratándose de mala fe nunca

³⁴Vid. RUGIERO, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Editorial Reus. Madrid España 1971. p. 660

existirá dicho título, por lo que hace presumir que nunca podrá proceder dicha acción.

1.6 Del hecho jurídico y acto jurídico como fuente de las obligaciones

Es de elemental entendido que ningún acto en la vida del ser humano puede escapar a la regulación del Derecho, tal es el caso que desde que nacemos, crecemos, nos interrelacionamos con la sociedad y hasta el momento de nuestra muerte dichos acontecimientos, que son realizados ya sea de manera voluntaria o involuntaria, producen efectos jurídicos, ya sea deseados o no deseados, son conductas que encuentran su perfeccionamiento en un momento o a través del cumplimiento de formalidades establecidas por la ley.

En el presente punto, se hará una explicación respecto a los elementos del acto jurídico vistos desde su relación con la ley, adoptando la idea del maestro Ernesto González y Gutiérrez respecto a que “todas las obligaciones tienen su fuente en el hecho jurídico, en su doble división de actos y hechos jurídicos *stricto sensu*”.³⁵ A razón de lo anterior la fuente de las obligaciones está constituida por los hechos jurídicos, sin desconocer que estos se dividen en actos y hechos jurídicos.

1.6.1 Definición de hecho y acto jurídico

Los hechos jurídicos como fuente de las obligaciones, en términos generales, se entiende como todo suceso o acontecimiento relacionado con el hombre que produzca efectos de derecho. Un elemento esencial para darle tal calidad, es la vinculación del hecho con el hombre, ya que sin ella no se darán nunca efectos jurídicos, pues ello deriva de un fenómeno social y como tal involucra por necesidad al hombre; un ejemplo claro de esto es la lluvia, un rayo, la marea, son fenómenos naturales que pueden suceder sin ninguna consecuencia jurídica, pero cuando la lluvia, el rayo o la marea destruyen una mercancía, es necesario ya determinar si el daño fue causado por negligencia, en el caso del depósito, de quien tenía la custodia; o se puede atribuir a un caso fortuito. En ambas circunstancias los sucesos, ya relacionados con el hombre producen efectos de

³⁵ Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. p. 146

derecho, de tal manera que los hechos materiales por sí y sin relación con éste son intrascendentes para el Derecho.

El Código Civil argentino en su artículo 896 define el hecho jurídico como “todos los acontecimientos susceptibles de producir alguna adquisición, modificación, transferencia o extinción de derechos y obligaciones”. Esta definición engloba tanto al hecho jurídico y acto jurídico, *stricto sensu*.

El maestro Miguel Ángel Quintanilla, considera que son:

“Los acontecimientos naturales y humanos involuntarios o voluntarios que provocan la realización de los supuestos jurídicos y producen consecuencias de derecho, que bien pueden ser: creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones y que pueden consistir en atribuciones o calificaciones a personas (estado civil), cosas o actos (comerciabilidad de las cosas o validez de los actos).”³⁶

Y así para su estudio han sido divididos de la siguiente manera:

- **Por su contenido.** Pueden ser positivos o negativos. Como ejemplo de positivos podemos señalar el testamento, la posesión de un inmueble, el otorgamiento del consentimiento matrimonial; como actos negativos podemos citar la omisión de pago, la omisión al auxilio o el incumplimiento en las obligaciones alimentarias.
- **Por su composición.** Estos pueden ser simples o complejos. Se considera simples los que consisten en un hecho único por ejemplo el nacimiento, la muerte o la promulgación de una ley; en sentido contrario encontramos a los complejos, el ejemplo más claro para este tipo es la usucapión, que requiere, el hecho de la posesión por determinado transcurso de tiempo.
- **En razón del agente que los produce.** Se clasifican en hechos jurídicos naturales y hechos jurídicos humanos. Los naturales son hechos involuntarios, son aquellos estados de las cosas, personas o de la vida social en los que la voluntad humana no interfiere y en algunos casos no

³⁶QUINTANILLA GARCÍA, Miguel Ángel. Derecho de las Obligaciones, Tercera Edición, Cárdenas Editores, México 1993.

puede evitarlo, por ejemplo una catástrofe natural, la muerte o la supervivencia; los hechos humanos son aquellas situaciones en las que interviene de manera directa el actuar de un ente inteligente a saber el hombre y que busca un fin y propósito específico, dentro de esta clasificación entran los actos jurídicos.

La doctrina ha definido al acto jurídico como “una declaración de voluntad, hecha con el objeto de producir determinadas consecuencias, las cuales son reguladas por el derecho para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones o situaciones jurídicas concretas.”³⁷En opinión del maestro Rafael Rojina Villegas “el acto jurídico es una manifestación de voluntades que se hace con la intención de producir consecuencias de derecho, las que son reconocidas por el ordenamiento jurídico.”³⁸

Los actos, tienen como efecto el nacimiento, la modificación, la transmisión, o la extinción de derechos y obligaciones, distinguiéndose los unilaterales de los bilaterales.

Los hechos jurídicos, *stricto sensu*, crean obligaciones, pero no las modifican, ni transmiten, ni extinguen, pues para estas tres últimas consecuencias es necesaria la intención. En tal sentido sólo el hecho jurídico en su sentido amplio puede provocar las consecuencias generadoras, transmisoras, modificadoras y extintivas, pero en su sentido restringido sólo las crea.

La doctrina en el derecho positivo mexicano hace una clara distinción entre el hecho y el acto jurídico, dándole trascendencia a la intención de las partes de producir los efectos de derecho, de tal razonamiento se considera que el hecho jurídico se da independientemente de la intención del hombre en cambio en el acto jurídico se produce porque las partes así lo quieren.

El maestro Raúl Ortiz Urquidi afirma que el hecho jurídico, se caracteriza porque en él la voluntad no interviene ni en la realización del acontecimiento en que consiste el acto, el hecho o el negocio jurídico, ni en la producción de sus consecuencias jurídicas y concluye a considerar que “en el acto jurídico la

³⁷ DE IBARROLLA, Antonio. *Cosas y Sucesiones*, Quinta Edición, Editorial Porrúa, México 1981

³⁸ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Op. Cit.* p 115

voluntad sólo interviene en la realización del acontecimiento, más no en la producción de sus efectos.³⁹

La teoría voluntarista sólo contempla el aspecto de la voluntad, elemento que juega un papel innegablemente importante, sin embargo pasa por alto lo más importante que es el reconocimiento y valoración que el derecho haga del hecho; si el orden jurídico toma en consideración, frente a un hecho que se produzca, el comportamiento del hombre en sí mismo y, al atribuirle consecuencias de derecho está valorando la conciencia que lo acompaña y la voluntad que normalmente lo determina, este hecho deberá ser calificado como acto jurídico. De tal forma que en el acto jurídico, el hombre tiene la voluntad de realizar su conducta buscando con ello efectos precisos en el campo del Derecho, es decir, su voluntad va dirigida a las consecuencias jurídicas que pretende, por ejemplo: celebrar un contrato de arrendamiento, o hacer una oferta pública de venta.

En los hechos jurídicos, el hombre puede actuar voluntariamente, como el cometer un homicidio, pero no tiene ni remotamente la intención de las consecuencias de derecho que ello genera, mismos que son penalmente la prisión, y civilmente la reparación del daño, el cual por su resultado será negativo. En contra parte cuando un acto voluntario se realiza sin violar normas de Derecho público ni las buenas costumbres, es decir que se trata de conductas aceptadas por la ley, dicha conducta aunque no se encuentran dentro de la esfera de las intenciones del sujeto, producen consecuencias de Derecho, como ejemplo más claro se encuentra la gestión de negocios.

A razón de lo anterior el maestro Martínez Alarcón señala que “no es la voluntad el elemento distintivo entre el hecho jurídico y el acto jurídico...el elemento distintivo resulta precisamente de la consecuencia producida, sin que sea la voluntad la base diferencial.”⁴⁰

Para la asimilación de tales conceptos, la doctrina ha designado para el estudio de la norma jurídica la descomposición de la misma en tres partes. La primer parte es el enunciado de la propia norma, denominado hipótesis de derecho o

³⁹Cfr. ORTIZ URQUIDI, Raúl. Derecho Civil, Editorial Porrúa, México 1977. p 239

⁴⁰MARTÍNEZ ALARCÓN, Javier Antonio. Teoría General de las Obligaciones. Editores Pérez nieto México 1997, p 96.

supuesto jurídico; en segundo lugar se encuentra constituido por la realización de ese supuesto jurídico o hipótesis de derecho o acontecimiento al tipo y que se denomina hecho jurídico; por último se encuentran las consecuencias jurídicas, efectos de derecho o situaciones jurídicas nuevas o finales que bien pueden consistir en la creación, transmisión, modificación o extinción de deberes jurídicos y derechos subjetivos.

Se podría argumentar entonces que cuando una persona entra en posesión de una propiedad de mala fe, colocándose en el supuesto jurídico que enuncia la ley, con la firme intención de que opere a su favor la prescripción positiva, estamos ante un hecho jurídico que extingue derechos con sus correlativas obligaciones, porque opera en contra de un propietario anterior, pero es indudable que la posesión apta para prescribir tiene que estar calificada por la intención del que prescribe y que se desea convertirse en propietario; es decir, no procede si no lo hace a título de tal, y en forma pública, por lo que se puede concluir que la prescripción positiva es un acto jurídicos complejo-unilateral.

CAPÍTULO 2 ANTECEDENTES DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA

2.1 La Usucapión en el Derecho romano

La institución de la *usucapio* es tomada como un modo de adquisición *iuris civilis*⁴¹(derecho civil). Como tal, solo beneficiaba a los *civis romani* (ciudadanos romano) y a los latinos, y recaía exclusivamente sobre las *res habilis* (cosas susceptibles de propiedad). La *usucapio* en sus principios no se aplicaba a los fundos situados en las provincias. Durante la edad imperial, esta institución de la usucapión, manifestaba una grave laguna consistente en ser un modo de adquisición del dominio que solo era aplicable a los fundos itálicos. Probablemente, para aportar un remedio a esta laguna se fundó en la Edad Imperial, por obra de los Emperadores o de los Gobernadores de las provincias, la institución de la *exceptio o praescriptio longi temporis o longae possessionis* (prescripción por larga posesión), que atribuye al poseedor de largo tiempo la facultad de oponerse, mediante un procedimiento semejante a la *exceptio* romana contra quien intentará reivindicar la cosa, siempre que él individuo lo haya poseído por espacio de diez años entre presentes (entre personas residentes de la misma ciudad o en la misma provincia) y por espacio de veinte entre ausentes.⁴²La *longis temporis* en un principio se limita a los inmuebles, siendo sujetos beneficiarios tanto los ciudadanos romanos como los peregrinos. Esta institución tenía su base no tanto en la posesión del demandado como en la inacción y el largo silencio del actor que hacía presumir su carencia de derecho. La *praescriptio longi temporis* tenía efectos mucho más modestos que la *usucapio*, mientras ésta hacía adquirir la propiedad quiritaria y daba, en consecuencia, al adquirente *reivindicatio* contra todo poseedor, aquella no hacía adquirir la propiedad provincial ni permitía reivindicar la cosa, sino que autorizaba al poseedor para defenderse contra la acción del propietario.⁴³

⁴¹Vid. IGLESIAS, Juan. Derecho Romano. Historia e Instituciones. Undécima Edición. Barcelona, Editorial Ariel S.A., 1998 p 246

⁴² Vid. BONFANTE, Pietro. Manual de Derecho Romano, Historia e Instituciones, Segunda Edición, Buenos Aires, Editorial Astrea Desalma, 1981, p. 8.

⁴³Vid ARANGO RUIZ Vincenzo. Instituciones de Derecho Romano. Décima Edición. Buenos Aires, Argentina, Ediciones Desalma, 1973. p. 185.

Estas dos formas coexisten en el período clásico, hasta que desaparecida la distinción entre fundos itálicos y fundos provinciales constituyeron un solo instituto.

Durante la época clásica, la *usucapio* y la *longis temporis praescriptio* tienen esferas de aplicación netamente diferenciadas. Muy pronto, sin embargo, se iniciaría un proceso que acabaría por extender a la segunda la estructura fundamental de la primera. Dentro de la importante reforma de Justiniano a la Legislación Romana está la concesión de la ciudadanía a todos los habitantes del Imperio Romano, dejando por consecuencia de aplicarse la diferencia entre bienes *mancipi* (cosas que tenemos en propiedad) y bienes *nec mancipi* (cosas que no tenemos en propiedad), llegado a la fusión de dos instituciones diversas: la *usucapio* y la *longis temporis praescriptio*,⁴⁴ para fusionarlas en una institución: la usucapción o prescripción ordinaria. La usucapción, puede decirse, es una institución antiquísima, de derecho quirritario. El nombre significa adquisición mediante la posesión, ya que *usus* no es sino el antiguo vocablo que indica la *possessio*; y la denominación misma de este modo de adquirir era en su origen sencillamente el de *usus*.⁴⁵ *Usucapio* proviene del vocablo latino *usus*, que significa usar una cosa, y de la voz *capere* que equivale a tomar o a apoderarse de algo.

De tal forma que se consideraban tres tipos de posesión las cuales eran:

- ***Possessio naturalis***, también llamada *possessio corpore*, es la simple tenencia, estos, el elemento material que constituye la base de toda posesión: en este caso los juristas hablan también de *naturaliter possidere*. Son todos términos equivalentes, que designan lo que nosotros llamamos tenencia; tienen la *possessio naturalis*: el arrendatario, el depositario, el comodatario, las personas incapaces, como el esclavo o el infante. La tenencia no tiene ninguna tutela jurídica; sin embargo constituye la base de otras relaciones de posesión tuteladas por la ley y por sí misma una que otra vez es tomada en consideración.

⁴⁴ Vid. BONFANTE, Pietro. Op. Cit. p 281.

⁴⁵ *Ibidem*.

- **Possessio sin otra clasificación**, indica una relación de hecho que se establece con la tenencia acompañada de la voluntad de tener la cosa para sí. Esta categoría es la más frecuente e importante, tanto que se la llama *possessio* por antonomasia, y precisamente con relación a ella elaboraron los juristas la doctrina de la institución. Ella consiste en la *possessio naturalis*, esto es la tenencia, a la cual se agrega un elemento subjetivo, que se llama el *animus rem sibi habendi*. En determinadas hipótesis de despojo violento o de molestia en la *possessio*, el pretor concedía algunos interdictos; por este motivo tal posesión ha sido llamada por los intérpretes *possessio ad interdicta*.
- **Possessio civilis**, es la misma posesión de que se ha hablado en el apartado anterior, pero además fundada en una *iusta causa*, es decir en una relación reconocida como idónea por el *ius civile* para transferir el dominio. La *possessio civilis* es la posesión que la ley exige para que se pueda adquirir el dominio por usucapión y por este motivo es llamada por los intérpretes *possessio ad usucapionem*. También se califica como civil porque contiene elementos civiles como la *iusta causa* y produce consecuencias civiles como la adquisición del dominio; se la llama también *possessio bona fide* porque se trata de la posesión que conduce a la usucapión, para la cual se necesita buena fe. La posesión civil es tutelada por el pretor por medio de la acción *Publiciana*.⁴⁶

Al respecto la ley de las XII Tablas prescribía que ese estado posesorio (*usus*) continuado durante un tiempo predeterminado, ya sea para muebles o inmuebles, otorgaba al poseedor los derechos de propiedad.⁴⁷ Transcurridos aquellos plazos legales el poseedor, ya propietario, no necesitaba de la garantía de su antecesor jurídico en el caso de que un tercero pretendiera que la cosa le reivindicara.

La posesión debía ser adquirida sin lesión ajena, sin perjudicar al prójimo; la cosa no podía ser robada ni raptada. La jurisprudencia antigua elaboró a este efecto

⁴⁶ Vid. JARAMILLO VÉLEZ, Lucrecio. "La posesión en el Derecho romano". Revista Estudios de Derecho, Trabajos Jurídicos, Volumen XVII, Septiembre 1963, Número 53, p 329.

⁴⁷ Vid. ARGÜELLO, Luis Rodolfo. Manual De Derecho Romano. Historia e Instituciones. Segunda Edición, Buenos Aires, Argentina, Editorial Astrea Desalma, 1981. p. 207.

el concepto y los requisitos de la *iusta possessio*; la posesión debía haber tenido origen de manera no violenta ni clandestina, ni precaria.

En el derecho clásico, sin embargo, la conciencia más desarrollada y el análisis más fino de las relaciones jurídicas desarrollaron limitaciones más intrínsecas y civiles; se requirió, en primer lugar, que el usucapiente adquiriera la posesión a base de una relación con el poseedor precedente, apta para justificar positivamente la adquisición de la posesión misma (*iusta causa possidendi*), no habiendo seguido la adquisición de la propiedad sólo por falta de requisitos formales en el acto de transmisión o por falta del derecho en el propio enajenante;⁴⁸ en segundo lugar, se requirió la conciencia de no obrar contra las leyes y de no cometer efectivamente una lesión intrínseca en perjuicio del poseedor legítimo al gozar de la cosa ajena como dueño, *bona fides*. Se distinguieron dos hipótesis fundamentales: o el poseedor había obtenido la cosa de quien no era propietario o no estaba autorizado para enajenar; o bien el poseedor había adquirido del verdadero propietario una *res mancipi*, sin hacer uso de las formalidades de la *mancipatio* o de la *in iure cessio*. En ambos casos, durante el período de la usucapión era poseedor de buena fe; pero en la segunda hipótesis, su posesión, que en sustancia era propiedad, se denominaba *in bonis* o *in bonis habere*.⁴⁹

Por lo anterior es que se determina que es Justiniano quien lleva a efecto a la usucapión. Hizo de la *longi temporis praescriptio* un modo de adquisición del dominio y la fundió después con la usucapión, quedando subsistentes las normas dictadas para la usucapión que no contravinieran tales reformas, cambiando los plazos para usucapir a diez años entre presentes y veinte años entre ausentes para los bienes inmuebles, utilizando para estos últimos la palabra *usucapión* y para aquéllos (los bienes inmuebles) el término de prescripción.⁵⁰

Al respecto el maestro Eugenio Petit menciona en su obra:

⁴⁸ Vid. BONFANTE, Pietro. Op. Cit., p. 8.

⁴⁹ La *in bonis habere* goza de la protección concedida por el pretor a quienes por no haber adquirido con arreglo a los modos civiles solemnes eran meros poseedores de las cosas. BONFANTE, Pietro. Op. Cit. p. 8

⁵⁰ Vid. IGLESIAS, Juan. Op. Cit. p. 276.

“No carece de interés indicar la etimología y el sentido primitivo de la palabra prescripción. Llamábase *praescriptio* (de praescribere) una mención puesta al principio de la fórmula dirigida al juez por el pretor, que tenía por objeto restringir el proceso, dispensando al juez de examinar el fondo del negocio en el caso de que se verificase el hecho enunciado en la *praescriptio*, de aquí resultaba que si se había comprobado por el juez que había existido posesión de largo tiempo por parte del demandado, no se pasaba adelante, porque el juez no tenía orden de examinar la pretensión del demandante sino en el caso de que no hubiera existido posesión.”⁵¹

A parte del tiempo marcado por la *usucapio*, las XII Tablas no establecen otro requisito más que el de la ausencia del hurto: las cosas furtivas no pueden ser usucapidas. La *lex Atinia*, del siglo II a. de c., abunda en la misma norma, si bien establece la posibilidad de usucapir, en el caso de la *reversio ad dominum*, es decir, la vuelta de la cosa furtiva al despojado, aunque sea solo por un instante. El Derecho clásico da un nuevo paso, al fijar otros dos fundamentales requisitos: uno objetivo: la posesión fundada en una *iusta causa* o *iustus titulus*; el otro subjetivo, la *bona fides* del poseedor *usucapiente*. Los requisitos necesarios para la usucapición y la prescripción en el Derecho justiniano fueron resumidas por los intérpretes medievales en el famoso hexámetro: *res habilis, titulus, fides, possessio, tempos*.⁵²

- **Res habilis:** lo eran todas las cosas, salvo las *res extra commercium*; las cosas hurtadas (*res furtivae*) y las sustraídas por la violencia; las cosas donadas a los magistrados en las provincias; los bienes del fisco, del príncipe y de las iglesias, los bienes dotales; las *res mancipi* enajenadas por la mujer sin la *auctoritas tutoris*, y de todas cuya enajenación estuviera prohibida.
- **Titulus:** el requisito objetivo de la usucapición fue el título, llamado más propiamente *iusta causa usucapionis*. Por justa causa o justo título se entiende todo acto jurídico válido en derecho que hubiera sido por sí

⁵¹PETIT MUÑOS, Eugenio. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. Editora Nacional, México 1976, p 272, 273

⁵²Vid. ARGUELLO, Luis Rodolfo. Op. Cit. p. 8

mismo idóneo para hacer adquirir inmediatamente la propiedad, pero que, por un defecto de forma, tan solo legitima el comienzo de la posesión.

El autor Arango Ruiz Vincenzo lo define de la siguiente manera:

“*Titulus*, o como los romanos prefieren decir *–iusta causa usucapionis–* es una situación jurídica objetiva que por sí misma significaría la adquisición inmediata de la propiedad, pero que por insuficiencia formal del acto de transmisión o atribución o por falta del derecho del transmitente (adquisición a *non domino*) vale solamente para iniciar la usucapión. Se distinguen varios tipos, entre los más importantes están:

- a) **Pro emptore** (es el caso originario): cuando se haya comprado una cosa y después se haya hecho la *mancipatio* o la *traditio* con un vicio.
- b) **Pro donato**: cuando se haya hecho donación de la cosa sin haber contraído antes una especial obligación y con vicios análogos;
- c) **Pro dote**: cuando en las mismas condiciones una cosa haya sido dada al marido por la esposa u otro;
- d) **Pro legato**: cuando haya sido objeto de un legado, siendo el poseedor solamente un poseedor de buena fe.
- e) **Pro soluto**: cuando se le haya dado en cumplimiento de una obligación precedentemente contraída”.⁵³

- **Fides**: el requisito subjetivo de la usucapión fue la *fides*, definida como la creencia leal, la honesta convicción de que no se lesionan intereses jurídicos ajenos al entrar en posesión de una cosa. De este concepto surge que la *fides* o *bona fides*, la cual haría creer que la cosa que se transmite a una persona proviene del verdadero propietario o de quien estaba autorizado por él. No es, sin embargo, que el error importe un desconocimiento total de la verdadera situación jurídica, porque aun conociéndola es suficiente que se tenga el convencimiento de que su actitud no perjudica al verdadero propietario. La buena fe bastaba que existiese en el momento de la posesión, aunque no se diera en todo el tiempo de la misma, principio que se traduce en el aforismo “la mala fe sobreviniente no es obstáculo para la prescripción”.
- **Possessio**: se exigía también para la procedencia de la usucapión la *posesión* continuada de la cosa durante el término fijado por ley. La

⁵³ ARANGO RUIZ, Vincenzo. Op Cit. p 11.

interrupción de la posesión (*usurpatio*), aunque fuese momentánea, obligaba a comenzar el lapso de usucapión con los requisitos de justo título y buena fe.

- **Tempos:** es el transcurso del tiempo establecido por la ley.

Es necesaria para la usucapión la posesión verdadera de la cosa, o sea, la tenencia de ella con la intención de haberla como propia, la cual es llamada por los romanos *possessio*.⁵⁴

En sí, puede decirse, según todo lo anterior que en las épocas antigua y clásica, la usucapión responde a la necesidad de convertir en propietario a quien no es tal, sea porque el transmitente carece de derecho, o sea porque no se ha observado la forma requerida para la transmisión.⁵⁵ Desaparecida luego la distinción entre adquisiciones formales y no formales, la *usucapio* tiene por fin único el de transformar en verdadera la situación jurídica aparente del que adquiere de buena fe, así, por medio de dicha situación verdadera, se adquiere el derecho de propiedad.

2.2 La usucapión en otros pueblos

La prescripción o usucapión careció de importancia en otros pueblos, tal es el caso de los germanos, donde nunca se llegó al menos a una completa distinción entre la posesión y el dominio, y en ocasiones hasta los confunden.

La vida nómada de los pueblos germánicos era contraria a la posesión por largo tiempo, a diferencia de lo que pasa entre los romanos, de ahí que cuando admitieron la usucapión como forma de adquirir la propiedad lo hicieron basándose en tiempos cortos, además de que no era preciso tener buena fe ni tampoco justo título para prescribir, y por tanto se solía remitir la prueba procesal a las llamadas ordalías y a los duelos o desafíos. Para los germanos bastaba la presunción de un título y el transcurso de un tiempo, que fue bastante variable según las épocas, sin que tuviera alguna relevancia que la posesión fuese de buena fe o que el título fuera justo, requisito indispensable para el Derecho romano.

⁵⁴BONFANTE, Pietro. Op. Cit. p 8.

⁵⁵ ARGÜELLO, Luis Rodolfo. Op. Cit., pág. 8.

La prescripción positiva o usucapión también fue contemplada en el derecho canónico, que si bien fue fundado en principios de derecho romano, introdujo en ella importantes modificaciones tendientes generalmente, a hacer más rigurosos los requisitos para operar esta forma de adquirir la propiedad.

Conviene destacar que los preceptos del derecho Canónico en cuanto a la prescripción, sólo eran aplicables a los bienes eclesiásticos, pero que 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 considera 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 las condiciones requeridas y además se encuentre justificada para diferentes casos como el de asegurar el estado de familia, o bien para quitar la incertidumbre que traen consigo las posesiones o para concluir litigios de propiedad y más especialmente para establecer la paz entre ciudadanos. Los canonistas exigían cinco condiciones para que se considerara como legítima la prescripción: materia prescriptible, posesión, título, buena fe y tiempo señalado por la ley.

Durante la edad media se conoció otra forma 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 producirse la posesión, motivo por el cual la continuidad de ésta en una persona o familia, hacían presumir un origen legítimo de buena fe y sin perjuicio ajeno.

En el Derecho Hispánico, que fue aplicable a la realidad mexicana durante la dominación española, encontramos en primer lugar el Fuero Juzgo, que exigía para la usucapión el transcurso de treinta años; también encontramos a los fueros municipales, que consideraban tiempos más cortos para la posesión, impuestos por razones de la reconquista española contra los musulmanes, los cuales oscilaban desde un año y un día a seis años.

Las Siete Partidas copiaron fielmente al Derecho romano. Los demás Códigos históricos imitaron a aquélla.

2.3 La usucapión en México Colonial y México Independiente

En nuestro Derecho se utilizan indistintamente las expresiones usucapión, prescripción positiva y prescripción adquisitiva para designar a una misma institución jurídica que puede ser destinada como un medio de adquirir la propiedad de bienes muebles o inmuebles en virtud de la posesión que se ejerce en concepto de dueño, en forma pacífica, continua, pública, ya sea de buena o de mala fe y por el tiempo previsto por la ley.

De Roma, la institución llega a España donde es codificada casi de manera idéntica a su lugar de origen en las Leyes de Partidas o de las Siete Partidas del Rey Alfonso X y en cuya parte introductoria del título 29 de la Partida Tercera se puede apreciar el uso indistinto de las expresiones mencionadas:

“Para ocurrir á la incertidumbre del dominio de las cosas, ó para que estas tuvieran en todos tiempos dueño cierto, y se cortaran los pleitos, se introdujo la usucapión o prescripción”.⁵⁶(sic)

En las leyes 3 y 6 título 15 libro 4 se establecía que el de sano juicio, podría prescribir para sí, aunque fuera un menor, más no el furioso porque no tiene ánimo de adquirir; también se encontraba limitado el siervo, ya que nada puede adquirir para sí, sin embargo su señor puede prescribir por medio del mismo siervo las cosas que posea éste, como poseedor que es del ciervo y su peculio. Se podían prescribir todas las cosas muebles y ⁵⁷semovientes, juntos con sus frutos, a no ser que sean hurtadas, o robadas, que entonces no pueden ser prescritas ni ellas ni los frutos. La cosa sagrada, religiosa, y hombre libre, el mero imperio y tributos u otros derechos reales no pueden prescribir; los bienes que forma las plazas, caminos, dehesas, exidos (sic), y otros lugares semejantes, que son de uso de común no pueden prescribir, de una forma semejante el que

⁵⁶ VIZCAINO PÉREZ, Vicente. Compendio de Derecho Público y Común de España, o De las Leyes de las Siete Partidas, Tomo II, Impresor de Cámara de S.MA, Madrid MDCCLXXXIV. p 33.

⁵⁷ Consideradas como aquellas que se mueven solas como los animales.

compra los bienes del huérfano, o del loco, o del procurador de alguno, corrompiéndole maliciosamente, no le puede ganar por el tiempo.

Los bienes muebles se prescribían en un término de tres años, por el poseedor de buena fe, en este ordenamiento se requería el justo título, buena fe y continuidad en la posesión. En el caso de la buena fe, las leyes de partidas contemplaban que era necesario tenerla al momento de adquirir la propiedad, no importando que esta cambiara con posterioridad durante la posesión. En el caso de los bienes inmuebles, el libro 6 de la misma ley tercera, determinaban que los bienes muebles se prescribían por el poseedor, cumpliendo las condiciones necesarias, en un término de diez años entre los presentes, y en veinte entre los ausentes. El poseedor que de mala fe enajena la cosa inmueble adquirida de mala fe, aunque el que la adquiere tenga buena fe, el termino para prescribir será de treinta años, a no ser que el verdadero dueño, teniendo noticia de la enajenación, callara y no reclamara la propiedad, en tal caso se estará al termino estipulado para la posesión de buena fe. Esta ley contemplaba un tipo de prescripción positiva de mala fe, al establecer en su Ley 5, título 15, libro 4, lo siguiente:

De cualquier (sic) manera que uno posea por espacio de treinta años alguna cosa, la prescribe, aunque sea furtiva, ó poseída con violencia”.⁵⁸

Como se sabe, en México las leyes de partidas se aplicaron desde la consumación de la constitución y hasta ya bien avanzado el siglo XIX en plena época independiente, pero incluso después dejaron sentir su influencia en el contenido de la propia legislación nacional. En el caso de la usucapión que fue regulada desde el primer código civil expedido en 1870 y después en 1884⁵⁹ y finalmente en el código civil para el Distrito Federal del año 1928 vigente a la fecha; no obstante, vale señalar que en ninguno de ellos se le denomina ya usucapión, sino “prescripción positiva”, y esto para distinguirla de otra institución

⁵⁸ VIZCAINO PÉREZ, Vicente. Op. Cit. p 43

⁵⁹ En este ordenamiento era necesario se fundara en justo título. Interpretando como justo título el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio. Artículo 1079 F I, 1080, Código Civil del Distrito Federal y Territorios de Tepic y Baja California.

denominada “prescripción negativa”, que no es un medio de adquirir la propiedad, sino un medio de librarse de obligaciones por no haber exigido su cumplimiento dentro del plazo legal.

De las dos expresiones que de una u otra manera se han llegado a emplear para designar a la institución, la más apropiada es la de “usucapión”, no solo porque designa a un solo objeto sino por ser esta la denominación adecuada como se expondrá más adelante. A ello se debe que en nuestro país, y siguiendo el ejemplo de legislaciones de otras latitudes como la alemana, en los códigos civiles de del Estado de México en su artículo 5.127, Tlaxcala en su artículo 1173, Quintana Roo en su artículo 1823 y Puebla en su numeral 1393 se emplea ya únicamente el nombre de usucapión para designar al medio de adquirir la propiedad y el de prescripción para referirse al medio de liberarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo. Además, en estas legislaciones las dos figuras ya se regulan por separado, cosa que no sucede con las legislaciones civiles de 1870, 1884, 1928, este último aún vigente, produciendo confusión al pretender aplicar las mismas reglas a dos instituciones esencialmente diferentes.

Es así, que consumada nuestra independencia hacía cerca de medio siglo, no habíamos todavía soltado totalmente las amarras que nos ligaban a la antigua metrópoli y no acertábamos aún a darnos una base propia que nos hiciera en verdad autónomos, y esto era particularmente cierto en materia jurídica. En efecto, la antigua legislación española, tanto aplicable en la península como la redactada especialmente para las indias, seguían siendo derecho vigente entre nosotros. Algunos intentos, aislados y frustrados, habían hecho que siguiéramos sin leyes propias.

El primer esfuerzo serio de codificación civil fue el realizado por el presidente Pablo Benito Juárez García, al encomendar al doctor Justo Sierra la elaboración de un proyecto que completo fue remitido al Ministerio de Justicia el 18 de diciembre de 1859. La obra fue revisada por una comisión que comenzó a funcionar en 1861 y que quedó integrada por los licenciados Jesús Terán, José María Lacunza, Pedro Escudero y Echanove, Fernando Ramírez y Luis Méndez. Aún cuando esta comisión continuó trabajando durante el gobierno imperial de

Maximiliano y aun después, de modo privado, no logro dar conclusión a sus labores, y sólo se publicaron los dos primeros libros del Código. Es así que solo fue posible definir las primeras bases.

Y esas bases pronto habrían de dar sus resultados, como lo demuestra el hecho de que se constituyera una segunda comisión, formada por los licenciados Mario Yáñez, José María Lafragua, Isidro A. Montiel y Duarte y Rafael Dondé, que tuvo como secretario a Joaquín Eguía y que el 15 de enero de 1870 envió las primicias de su trabajo al Ministerio de Justicia e Instrucción Pública y concluyó sus labores el 28 de mayo del mismo año, promulgándose nuestro primer Código Civil el 8 de diciembre siguiente, mismo que tuvo vigencia desde el 1º de mayo de 1871 como ley del Distrito Federal y territorio de Baja California.

Desde la promulgación y entrada en vigencia de dicho ordenamiento civil, se distinguió la prescripción positiva, adquisitiva o usucapión y la prescripción negativa o liberatoria. En cuanto a la reglamentación misma de la materia, es menester mencionar que es prácticamente igual en su estructura a la del Código de 1884 y sólo difiere de ella en detalles de redacción. Únicamente se hará referencia a un artículo, el 1187 el cual dispone:

“La posesión necesaria para prescribir, debe ser: 1º. Fundada en un Justo título; 2º. De buena Fe; 3º Pacífica; 4º Continua; 5º Pública”.

El antecedente inmediato de nuestro ordenamiento sustantivo civil actual, fue el Código Civil de 1884, mismo que trata de una manera precisa lo que se refiere a esta forma de adquirir la propiedad; por lo cual analizaremos las disposiciones que forman un verdadero precedente para la prescripción positiva o usucapión como la conocemos en nuestros días.

El Código Civil de 1884 define a la Usucapión en su libro segundo denominado “De los bienes, la propiedad y sus modificaciones” correspondiente al título séptimo “De la prescripción“, Capítulo I “De la prescripción en general,” que en su artículo 1059 establece que la prescripción es un medio de adquirir el dominio de una cosa, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones

establecidas por la ley; y agrega en su artículo 1060 que la adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión se llama prescripción positiva.⁶⁰

Este código fue muy preciso en lo que se refiere a los elementos necesarios para que la prescripción operara. Así en su artículo 1079 disponía que la posesión necesaria para prescribir debía ser fundada en un justo título, de buena fe, pacífica, continua y pública. El requisito del justo título, en que debe estar basada la posesión, era entendido como aquel que es bastante para adquirir el dominio o que se reputa fundadamente suficiente para adquirirlo, y advertía en caso que faltara este requisito se trataría de una posesión precaria, es decir, la posesión no se habría efectuado en concepto de dueño y por tanto no produciría la prescripción.

Cuando este ordenamiento se refiere al justo título, exige que este fuera objetivamente válido para transferir el dominio, o bien, subjetivamente válido para originar una creencia fundada respecto de la transmisión del dominio, por lo tanto, este código admitía dos formas de título justo: el objetivo y el subjetivo.

Se habla de justo título objetivo cuando reúne 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 darle validez plena al título; podríamos pensar que si tenemos un documento que cumpliera con todas estas características no tendría aplicación la prescripción, pues deduciría que la propiedad se ha obtenido válidamente, conforme a derecho y por consiguiente sería inútil poseer por cierto tiempo para adquirir el dominio, pues a través de este título la transmisión habría sido legítima.

En lo que se refiere como título subjetivamente válido encontramos que es aquel que se funda en una creencia del poseedor de que ya ha adquirido el dominio, pero en realidad no es bastante para adquirirlo. Esta creencia debe ser seria y debe descansar en un error, que en concepto del juez, sea fundada; se debe

⁶⁰Código Civil del Distrito Federal Territorio de Tepic y Baja California de 1884, promulgado por el C. Presidente de la República Manuel del Refugio González Flores (1880-1884), mediante decreto de 14 de diciembre de 1883

tratar de un error que en cualquier persona hubiera provocado la creencia seria respecto de la validez del título.

Retomando los requisitos establecidos para la prescripción positiva, encontramos que la posesión debía ser también de buena fe, es así como el artículo 830 del Código civil en mención establecía:

“Es poseedor de buena fe el que tiene o fundadamente cree tener título bastante para transferir el dominio”.

Además dispone que será poseedor de mala fe el que posee sabiendo que no tiene título alguno, el que sin fundamento cree que lo tiene y el que sabe que su título es insuficiente y vicioso.⁶¹El poseedor tiene a su favor la presunción de que posee de buena fe, pero se presumirá lo contrario cuando se despoja a otro violentamente de la posesión en que se halla, según lo establecían los artículos 833 y 861 del ordenamiento en cuestión. Conviene destacar que en cuanto al caso anterior no se consideraba la existencia de justo título ni objetiva ni subjetivamente válido, así como también que no se reconoció en ningún caso la posesión del ladrón como apta para producir prescripción, toda vez que la posesión requerida para tal fin debía estar fundada en justo título para bienes inmuebles; sin embargo, si admitía que un tercero de buena fe pudiera prescribir a su favor, es decir, si este tercero había adquirido la cosa robada tal y como lo dispone el artículo 1090 que a la letra dice:

“Si la cosa mueble hubiera sido perdida por su dueño o adquirida por medio de un delito y hubiere pasado a un tercero, de buena fe, sólo prescribirá a favor de este pasado cuatro años”.

No obstante para los bienes muebles según este ordenamiento, no cabía la prescripción para el usurpador o despojante, pues ambos carecían de justo título, requisito indispensable para que aquella se diera.

Para este ordenamiento, tanto como para el actual, la buena o la mala fe era un factor preponderante pues en base a ella se determinaba el plazo exigido para que la prescripción existiera; así tenemos que, para bienes inmuebles se requería

⁶¹ Artículo 832 Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Tepic y Baja California de 1884. Op cit.

de una posesión de diez años si mediaba la buena fe, de lo contrario serían veinte años, es decir el tiempo se prolongaba si existía la mala fe que consistía en conocer los vicios del título, pero nunca reconoció dentro de la mala fe la hipótesis de poseer bienes inmuebles por virtud de un acto ilícito. Para los bienes muebles se dispuso que prescribían en tres años si la posesión era de buena fe y justo título y diez años independientemente del título y la buena fe.

Por lo anterior podemos decir que poseer de buena fe en el Código de 1884, era tener título suficiente para transmitir el dominio o ignorar los vicios del mismo, y poseer con mala fe era la posesión sin título o conocer los vicios de éste.

La buena fe también era requerida sólo en el momento en que se empezaba a poseer, si posteriormente el poseedor, ya en uso de la cosa, advertía que no tenía justo título o que este era viciado y que por tanto su creencia era infundada, tal reconocimiento no viciaba su posesión y podía seguir reputándose de buena fe, a pesar del reconocimiento de vicios en su título; por ejemplo, el heredero aparente que ya en la posesión de la cosa sabía que el testamento era nulo o que había sido revocado.

La interrupción de la buena fe en el Código Civil de 1884 sólo tenía como efecto la pérdida de los frutos de la cosa: los poseedores de buena fe hacen suyos los frutos y en el momento en que esa buena fe es interrumpida ya no tienen derechos a percibirlos, pero sí a prescribir conforme al término de la buena fe, por el solo hecho de haber entrado en posesión bajo esas condiciones.

Pero ahora abordemos los últimos tres elementos de la posesión indispensable para que esta fuera considerada apta para prescribir: pacífica, continua y pública. Respecto de la posesión pacífica, es decir, aquella que estuviera exenta de la violencia, el código en referencia manejaba que para que se depurara la posesión de cualquier vicio, inclusive la violencia, se exigía la tramitación de un procedimiento especial, pues en el artículo 1083 se expresaba que hasta jurídicamente no se hubiera declarado que la violencia había cesado, no corría la posesión útil, o sea, que necesitaba de una declaración judicial del cese de la violencia para que la posesión produjera la prescripción.

La calidad pacífica, lo mismo que la buena fe, se requería al inicio de la posesión, pues si llegara a sobrevenir algún vicio posterior, la posesión se seguiría considerando pacífica.

En cuanto al requisito de la continuidad, tenemos que el código civil de 1884, siguiendo a la legislación española, exigía para que la posesión se considerara continua, que no debía ser interrumpida por aquel que tuviera interés en hacerlo y estableció como forma de interrupción a la interpelación, bien sea por demanda o por vía de jurisdicción voluntaria para desconocer la posesión, o bien el reconocimiento expreso que hiciera el poseedor en favor del dueño o del anterior poseedor o, finalmente, a la pérdida de la posesión por despojo o por abandono de la misma; sólo a través de estas maneras podía interrumpirse la posesión. Es así como conforme al ordenamiento en cuestión no era necesario que el poseedor justificara su permanencia en la posesión, pues se presumía su continuidad si no había prueba en contrario.

La posesión pública acontecía cuando no estaba afectada por la clandestinidad, misma que se daba cuando la posesión no se tenía a la vista de aquellos que tuvieran algún interés en interrumpirla.

El Código Civil de 1884, no regula nada respecto de la posesión inscrita en el Registro Público de la Propiedad, pero no por eso no la acepta.

Como podemos notar este Código Civil fue un antecedente de gran importancia en la regulación de la prescripción positiva que ha llegado a nuestros días, pues el legislador de 1928 retomó en gran parte las disposiciones que este ordenamiento contemplaba, modificándolas en algunas ocasiones para ajustarlas a la nueva realidad que imperaba en aquellos días, pero que no obstante, ahora podrían resultar obsoletas.

CAPITULO 3 REGULACIÓN SUSTANTIVA DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

3.1 La prescripción positiva de mala fe como acción

Para la doctrina, el poseedor adquiere la propiedad de un bien, mediante la prescripción positiva, en el instante que reúne todos los requisitos que la ley exige, incluso el tiempo. No obstante, seguir este criterio al pie de la letra implicaría que la prescripción quedaría en exclusiva al arbitrio del propio poseedor, quien por obvias razones no estaría en condiciones de actuar con objetividad. Por este motivo, la doctrina matiza el anterior aserto distinguiendo entre título material y título formal: el primero, lo obtiene el poseedor en el momento en que reúne los requisitos de ley; el segundo, cuando después de agotar el proceso jurisdiccional respectivo, el juez dicta sentencia que lo declara propietario.⁶²

Pero el proceso que se debe substanciar no sólo tiene por objeto que el órgano jurisdiccional verifique el cumplimiento de los requisitos de la prescripción, sino también darle al todavía propietario la oportunidad de ser escuchado y oponerse a la pretensión por parte del usucapiente, pues la sentencia favorable para el poseedor implicará para el propietario original la pérdida formal de su derecho real.

Esta figura jurídica también es contemplada en materia agraria, sin embargo a diferencia de la prescripción positiva en materia civil, que puede tener por objeto tanto bienes muebles como inmuebles, la prescripción agraria sólo puede referirse a estos últimos y más concretamente, a tierras. De los tres tipos de tierras que pueden existir al interior de los ejidos se encuentran las parceladas, destinadas al asentamiento humano y de uso común,⁶³ la prescripción positiva

⁶²Vid. ZAMORA PIERCE, Jesús. El Juicio de Usucapición, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México 1972, p 36, 37.

⁶³Las tierras parceladas o parcela, es la superficie adjudicada en lo individual a los ejidatarios después de verificado el reparto grupal al núcleo de población, las tierras de uso común se integran por la superficie que no ha sido fraccionado para su uso individual, se destina a uso colectivo como recolección de leña, de frutos, pastoreo de ganado, etcétera, y pertenece al ejido como persona moral, aunque a cada ejidatario corresponde una parte alícuota como en la copropiedad. Por su parte las tierras destinadas al asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, donde se ubica el poblado ejidal y

agraria sólo será procedente respecto a las tierras parceladas, quedando excluidas las dos últimas, así como las áreas pertenecientes a bosques o selvas. Mientras que en materia civil el requisito esencial para que se produzca la prescripción positiva se le denomina posesión en concepto de propietario, en materia agraria al mismo requisito se le denomina posesión en concepto de titular del derecho de ejidatario.

El interesado en adquirir mediante prescripción positiva una parcela ejidal, deberá acreditar, tanto el haberla adquirido en calidad de titular de derecho ejidatario, así como haberla disfrutado de tal manera. Al respecto y tomando como base la prescripción civil, la adquisición en concepto de titular de derechos de ejidatario significa que la persona involucrada adquirió de manera originaria y no derivada, es decir que no obtuvo el uso y el goce de manera temporal mediante contrato celebrado con el propietario, sino a través de algún otro acto jurídico que en principio hubiera podido ser bastante para adquirir la propiedad, aunque en realidad no haya sido, así como por cualquier motivo o bien de propia autoridad, como sucede con quien despoja como medio para empezar a poseer. Los actos jurídicos del primer tipo pueden ser variados, tales como compraventa, donación, permuta, herencia, etcétera, que pueden involucrar tanto la buena como la mala fe del interesado, pero cuya constante es que no han sido suficientes para adquirir la propiedad, y en consecuencia no se encuentra respaldada por un certificado de derechos parcelarios expedido por el Registro Agrario Nacional.⁶⁴ Por tal motivo, será necesario acreditar el acto realizado, aunque éste no será el medio a través del cual se adquiera finalmente la propiedad, sino la prescripción.

Adquirida la posesión de una parcela en concepto de dueño, el interesado en la prescripción deberá de disfrutar como si fuera ejidatario aun cuando legalmente no lo sea, realizando sobre ella actos de uso, goce, conservación y mejoras de

los *solares urbanos*, que son los terrenos entregados a cada ejidatario para la edificación de la vivienda. CASTILLO LÓPEZ, Juan A., et al. La Revolución de 1910 y el mito del ejido mexicano, Número 75, UAM-A, México 2010, p 512.

⁶⁴ De conformidad con los artículos 78 y 56 de la Ley Agraria, los derechos de los ejidatarios sobre parcelas se acreditarán con sus correspondientes certificados de derecho parcelario, cuya expedición corre a cargo del Registro Agrario Nacional.

la misma. Esencialmente deberá de cultivarla, disponer de los frutos obtenidos, pagar contribuciones e impuestos, realizar obras de riego, nivelación, drenaje, etcétera, en el entendido de que los actos a ejecutar no necesariamente serán los que se han mencionado, sino los que sean factibles de realizar en cada caso y que sean susceptibles de ser acreditados indudablemente dentro del proceso respectivo. En estos casos los tribunales competentes serán los tribunales agrarios y más específicamente, el Tribunal Unitario Agrario que ejerza jurisdicción en la demarcación territorial donde se ubique la parcela objeto de la prescripción y se hará valer mediante un juicio contencioso.

Como en toda acción sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, de conformidad con el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en este caso podrán iniciar la acción los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; en el caso de los menores y demás discapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes, de acuerdo al numeral 1138 del Código Civil para el Distrito Federal. Esta acción puede incluso ser interpuesta por los acreedores y todos los que tuvieran legítimo interés en que la prescripción subsista, aunque el deudor o el propietario haya renunciado a los derechos en esa virtud adquiridos, facultad depositada en el artículo 1143 del mismo ordenamiento. Sin embargo si varias personas son poseedoras en común, no podrá ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores. Cuando la Federación, el Distrito Federal, Estados, Municipios y demás personas morales de carácter público, actúan como particulares, pueden interponer dicha acción respecto a bienes que sean susceptibles de propiedad privada, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1148 del ordenamiento legal que antecede.

Ahora bien, esta acción como toda otra encuentra su inicio en la demanda, la cual es el acto procesal por la cual una persona, que se constituye por ella misma en parte actora, inicia el ejercicio de la acción y formula su pretensión ante el órgano jurisdiccional.

3.2 La prescripción positiva de mala fe como reconvencción ante la acción reivindicatoria

Entre las diversas actitudes que el demandado puede adoptar en un juicio, cuando se opone a las pretensiones aducida por el demandado, se encuentran las excepciones y la reconvencción o contrademanda, por lo que es necesario conocerlas y distinguirlas, ya que el confundir una con otra podría acarrear consecuencias procesales de nulidad.

La excepción como tal, consiste en el derecho que tiene el demandado para oponerse frente a la pretensión del actor, dichas argumentos se realizan como defensa en la contestación de demanda, y tendrán como finalidad que el juzgador se abstenga de hacer un pronunciamiento de fondo sobre dicha pretensión, o que en caso de que se llegue a tal pronunciamiento produzcan la absolución del demandado. El maestro Ovalle Fabela menciona que “a diferencia de la simples negaciones de los hechos o del derecho, en las excepciones el demandado formula afirmaciones sobre los presupuestos del proceso o sobre hechos extintivos, modificativos o impeditivos de la relación jurídica sustancial invocada por el actor”,⁶⁵de tal suerte que las primeras son llamadas excepciones procesales, esto en virtud de que cuestionan la válida integración de la relación procesal, no discuten la pretensión de fondo sino solo el cumplimiento de lineamientos procesales; en el caso de las segundas son llamadas excepciones sustanciales en virtud de que el demandado hace referencia a la existencia de hechos extintivos, modificativos o impeditivos de la relación jurídica material en la que el actor afirma fundar su derecho.

Por otro lado la reconvencción o contrademanda, “es la actitud más enérgica del demandado, éste no se limita a oponer obstáculos procesales o a contradecir el derecho material alegado por el actor en su demanda, sino que, aprovechando la relación procesal ya establecida, formula una nueva pretensión contra el actor”.⁶⁶

⁶⁵ Vid. Ovalle Fabela, José. Derecho Procesal Civil, Novena Edición, Oxford, México 2003, p. 81.

⁶⁶ *Ibidem*. p.105.

Como ha quedado establecido entonces, la excepción es aquel derecho de defensa que tiene el demandado para oponerse a la pretensión del actor, y va dirigida a destruir la acción, pero no a la declaración vinculante de un derecho a favor del excepcionante. Del estudio del artículo 1157 del Código Civil se desprende que la prescripción positiva de mala fe sólo se podrá hacer valer como acción y nunca como excepción, ese numeral hace referencia al caso en que sea procedente la acción, más en ningún momento hace referencia a la prescripción positiva como excepción y así lo determina:

“Artículo 1157. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público...”

La excepción de prescripción como tal, no debe confundirse con la facultad que otorga la ley al demandado de reconvenir a su contraria; la figura jurídica de la reconvención, es la actitud que adopta el demandado, en la que aprovechando que la relación procesal ya se encuentra establecida, formula nuevas pretensiones contra el actor. Aunado a lo anterior, el considerar la prescripción como acción y no como excepción es respetar el derecho de defensa y el principio de igualdad jurídica de las partes, toda vez que en las excepciones no se correrá traslado para que el actor y demandado reconvencionista oponga excepciones, defensas y ofrezca pruebas a su favor; sin embargo en la acción o reconvención, si será necesario el correr traslado para que dentro del término establecido por la ley haga contestación a dichas pretensiones y haga valer su derecho de contradecir. Esto por supuesto trae como consecuencia una dualidad procesal en las partes, en virtud que el actor originario es también demandado en la contrademanda y el demandado original es el actor en la reconvención.

Por otro lado existe la duda del momento procesal en el que se debe de presentar dicha reconvención, por un lado el artículo 260 fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, determina que:

“Dentro del término para contestar la demanda, se podrá proponer la reconvención en los casos en que proceda...”

De tal entendimiento se deduce que se podrá presentar la contestación de la demanda, ya sea acompañado por el escrito de contestación o en un líbello por

separado, siempre que sea dentro del término de quince días. Sin embargo al parecer la reforma de 1996 dejó intacto el artículo 272 del mismo ordenamiento toda vez que éste dispone:

“El demandado que oponga reconvención o compensación, lo hará precisamente al contestar la demanda y nunca después...”

Al respecto la Suprema Corte menciona que no implica que el demandado forzosamente tenga que hacer valer la reconvención, ya que el hecho de omitirla, no hace que precluya su derecho para ejercer en juicio por separado alguna acción derivada de la misma causa o título que dio origen a la demanda principal, y así lo deja manifiesto en la siguiente jurisprudencia:

Época: Novena Época

Registro: 189627

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XIII, Mayo de 2001

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 9/2001

Página: 170

PRESCRIPCIÓN POSITIVA O ADQUISITIVA. DEBE DEDUCIRSE MEDIANTE EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN O RECONVENCIÓN CORRESPONDIENTES, SIN QUE PUEDA PROSPERAR A TRAVÉS DE UNA EXCEPCIÓN.

Desde un punto de vista general el término "excepción" consiste en un derecho de defensa, y constituye la facultad legal que tiene el demandado de oponerse a la pretensión que el actor ha aducido ante los órganos jurisdiccionales. Cabe precisar, que las excepciones que opone el demandado en el juicio natural, tienden a destruir la acción que se ejerce, pero no pueden constituir un derecho, es decir, no conducen a obtener una declaración a favor de la excepcionante. Ahora bien, de la lectura de los artículos 1157 y 1155, del Código Civil para el Distrito Federal y Código Civil del Estado de Sinaloa, respectivamente, se advierte que la prescripción adquisitiva sólo puede deducirse como acción, porque esos numerales aluden al caso de que sea procedente la acción, y no, cuando se declara procedente la excepción, por lo que no puede ampliarse el contenido de dichos preceptos legales, para incluir esta última hipótesis. La excepción de prescripción como tal, no debe confundirse con la facultad que otorga la ley al demandado de reconvénir a su contraria, en tanto que la figura jurídica de la reconvención, es la actitud que adopta el

demandado, en la que aprovechando que la relación procesal ya se encuentra establecida, formula nuevas pretensiones contra el actor. Siguiendo este orden de ideas, exigir que la prescripción se deduzca como acción o en vía reconvencional y no como simple excepción, es sencillamente respetar el derecho de defensa de la parte actora, en virtud de que con las excepciones que se opongan no se corre traslado al actor para que dentro de un plazo a su vez oponga excepciones y ofrezca pruebas. En cambio, cuando se ejerce un derecho como acción o en vía reconvencional, sí se corre traslado a la contraria para que pueda excepcionarse, es decir, de este modo la contraria tendría la oportunidad de contradecir. Lo expuesto no implica que el demandado forzosamente tenga que hacer valer la reconvención, ya que el hecho de omitirla, no hace que precluya su derecho, para ejercer, en juicio por separado, alguna acción derivada de la misma causa o título que dio origen a la demanda principal.

Contradicción de tesis 70/97. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito. 16 de junio de 1999. Cinco votos, por lo que respecta a los puntos resolutivos primero y tercero y al considerando de existencia de contradicción de tesis. Por mayoría de tres votos de los señores Ministros José de Jesús Gudiño Pelayo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y presidente Humberto Román Palacios, en relación con el segundo punto resolutivo, las restantes consideraciones del proyecto y la tesis propuesta para prevalecer. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jaime Flores Cruz. Se comisionó al Ministro José de Jesús Gudiño Pelayo para la formulación de la parte considerativa del engrose rectora del sentido de la resolución.

Tesis de jurisprudencia 9/2001. Aprobada en aclaración de sentencia en la contradicción de tesis 70/97, por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintiocho de marzo de dos mil uno, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Ya sea que se haga valer dentro del término para contestar la demanda o en el momento de contestar la misma, se especificarán los hechos, mismos que deben quedar claramente separados, sin que se confunda, reuniendo todos los elementos de fondo y forma que la demanda, así como con los documentos necesarios que sustenten dicha acción y sendas copias para correr traslado al demandado.

Ahora bien, dentro de todo juicio debe de existir coherencia y lógica, lo que se llama en términos filosóficos “principio de no contradicción”. Este principio establece que “es imposible que algo sea y que no sea al mismo tiempo y en el mismo sentido”,⁶⁷ por poner un ejemplo, sería ilógico afirmar que cierto objeto sea un libro y no lo sea a la vez. Es posible pensar que una cosa sea ahora y posteriormente lo deje de ser, pero no en el mismo momento, en el ejemplo mencionado es posible que el objeto mencionado sea ahora un libro y posteriormente sea cenizas o basura, pero no las dos cosas al mismo tiempo. En el plano lógico de los juicios, este principio de no contradicción, nos dice que dos juicios contradictorios entre sí no pueden ser verdaderos los dos. En el caso de la prescripción positiva, resultará contradictoria y por ende improcedente la acción, cuando el demandado en un juicio de reivindicación por un lado reconvenga la prescripción positiva, y por otro controvierta la propiedad al reconvenido, aun cuando no demande la nulidad del título de este ni la cancelación de la inscripción registral correspondiente. Así las cosas la acumulación de acciones contra una misma parte está condicionada al principio de no contradicción, es decir que no sean contrarias entre sí, de modo que por la elección de una quede excluida la otra, o en otras palabras que por un lado se niegue la propiedad del inmueble en cuestión al actor y por otro le demande la prescripción positiva en acción reconventionista.

El artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, señala contra quien se dirigirá la acción al establecer:

“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...”

De tal razonamiento será lógico deducir, que resultará improcedente demandar al mismo tiempo la nulidad del título y la cancelación del mismo, pues de prosperar esta excepción, la pretensión de prescripción positiva resultaría

⁶⁷DI CASTRO STRINGHER, Elisabetta, CONOCIMIENTOS FUNDAMENTALES DE FILOSOFÍA, Volumen Uno, Universidad Nacional Autónoma de México, 2006. <http://www.conocimientosfundamentales.unam.mx/vol1/filosofia/m01/t01/01t01s02b.html>, consulta 23 de abril de 2015, 17:43 horas

improcedente, en virtud de la contradicción evidente de las pretensiones del actor que demanda del dueño la prescripción positiva y a la vez le controvierte esa propiedad. Siguiendo este mismo razonamiento en el caso de que el demandado en un juicio reivindicatorio reconvenga la prescripción positiva y al mismo tiempo demande la falsedad de la escritura con la que se ostenta el actor y lo llegase a probar éste proceso será sobreseído, esto aun y cuando no se declare la cancelación de la inscripción registral que de ese bien aparece a su favor, por no haberse demandado en la reconvención la nulidad de tales títulos y registros sino sólo se impugnaron conforme al artículo 386 del Código de Procedimientos Civiles el cual menciona:

“La impugnación de falsedad de un documento puede hacerse desde la contestación de la demanda hasta seis días antes de la celebración de audiencia de pruebas y alegatos”

Se sostiene lo anterior de la presente hipótesis porque aunque no se ordenó la cancelación de la inscripción registral ni se declaró nula la escritura de propiedad exhibida por la demandada en la reconvención por prescripción positiva, ese título de propiedad y su inscripción sí se declararon ineficaces en el juicio relativo al haberse demostrado la falsedad del primero; resultado en ese juicio, no ser la reconvenida la propietaria del inmueble en cuestión, y aunque siga apareciendo con tal carácter en el Registro Público de la Propiedad para ese mismo juicio esa inscripción carece de eficacia. De tal forma que sería ilógico y desapegado a derecho que por un lado se declarara improcedente la acción reivindicatoria en virtud de haber sido declarado ineficaz el título por falsedad de la escritura de propiedad que exhibió como documento base de su acción el actor, y que por otro resulte eficaz para efectos de la declaración de la prescripción positiva a favor del actor reconvencionista. A razón del principio de no contradicción esto es un contrasentido, pues en un mismo juicio se consideraría que la actora no es propietaria del inmueble en controversia y se declararía improcedente la reivindicación que sobre ese bien demandó, pero por otro lado, para efectos de la reconvención por prescripción positiva se sostendría que sí tiene tal carácter de dueña, lo cual no es lógico ni jurídico, sirve de apoyo la siguiente tesis:

Sirve de apoyo la siguiente Tesis aislada:

Época: Novena Época

Registro: 192897

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo X, Noviembre de 1999

Materia(s): Civil

Tesis: I.5o.C.88 C

Página: 1008

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, ES CONTRADICTORIA Y, POR ENDE, IMPROCEDENTE LA ACCIÓN DE, CUANDO EN EL JUICIO REIVINDICATORIO EL DEMANDADO RECONVIENE LA PRESCRIPCIÓN Y A LA VEZ CONTROVIERTE LA PROPIEDAD AL RECONVENIDO, AUN CUANDO NO DEMANDE LA NULIDAD DEL TÍTULO DE ÉSTE NI LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL CORRESPONDIENTE.

La acumulación de acciones contra una misma parte está condicionada al principio de no contradicción, es decir, que no sean contrarias entre sí, de modo que por la elección de una quede excluida la otra. Atendiendo a ese principio, la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, determinó que si la acción de prescripción positiva, exige que el demandado aparezca en el Registro Público de la Propiedad como dueño del inmueble, no puede demandarse al mismo tiempo la nulidad del título y la cancelación de su inscripción en el registro, pues de prosperar esta demanda, la acción de prescripción positiva resultaría improcedente, dada la contradicción evidente de las pretensiones del actor que demanda del dueño la prescripción positiva y a la vez le controvierte esa propiedad. Esas mismas razones llevan a considerar, que es improcedente la acción de prescripción positiva, en el caso de que el demandado en un juicio reivindicatorio, reconvenga la prescripción del bien cuya reivindicación se le exige y a la vez controvierta la propiedad que de ese bien ostenta la actora y demuestre la falsedad del título de ésta, aunque no se declare nulo tal documento ni se ordene la cancelación de la inscripción registral que de ese bien aparece a su favor, por no haberse demandado en la reconvención la nulidad de tales título y registro, sino sólo se impugnaron conforme al artículo 386 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Lo anterior se sostiene porque en esa hipótesis, aunque no se ordenó la cancelación de la inscripción registral ni se declaró nula la escritura de propiedad exhibida por la demandada en la reconvención por prescripción positiva, ese título de propiedad y su inscripción sí se declararon ineficaces en el juicio relativo al haberse demostrado la falsedad del primero; de tal manera que, para ese juicio en particular la reconvenida no es dueña del inmueble cuya prescripción se le demanda y aunque siga apareciendo con tal

carácter en el Registro Público de la Propiedad y ese es requisito para la prescripción, de cualquier manera, para ese mismo juicio esa inscripción carece de eficacia. No podría pretenderse que, para efectos de la acción reivindicatoria, sí se declarara ineficaz por falsa la escritura de propiedad que exhibió la parte actora y su registro, pero que ese propio documento y la inscripción registral se consideraran eficaces para efectos de la prescripción positiva que se reconvino. Sería un contrasentido, pues en un mismo juicio se consideraría que la actora no es propietaria del inmueble en controversia y se declararía improcedente la reivindicación que sobre ese bien demandó, pero por otro lado, para efectos de la reconvención por prescripción positiva se sostendría que sí tiene tal carácter de dueña, lo cual no es lógico ni jurídico.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3050/99. José Iber Rojas Martínez. 26 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Arturo Ramírez Sánchez. Secretario: José Manuel QuistiánEspericueta.

Este tipo de juicio en donde por un lado se demanda la reivindicación y por otro el demandado reconviene la prescripción positiva de mala fe, tiene una particularidad muy importante, ya que no es aplicable el principio “primero en tiempo, mejor en el Derecho” (*Prior in tempore, potior in iure*), en virtud de que de ser procedente la prescripción positiva, haría innecesario entrar al estudio del fondo de la acción reivindicatoria. Lo anterior resulta así porque cuando se ejercita acción reivindicatoria y el demandado reconviene la prescripción positiva a su favor, la pretensión de éste es que se dicte sentencia que le sirva de título de propiedad, en tal caso desaparecería el derecho de propiedad del reivindicante. Por lo que de ser procedente la prescripción, no habrá materia de estudio en la pretensión del actor.

3.3 Requisitos de forma de la prescripción positiva de mala fe

El escrito de demanda o reconvención, tendiente a la acreditación de la acción de la prescripción positiva de mala fe, debe contener los requisitos señalados por el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de los cuales sin el afán de dar un curso de Derecho procesal, se mencionarán brevemente:

- **El Tribunal ante el que se promueve;** Se presentará ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, se ejercitará ante un juez en materia civil. Para determinar si se trata de un juez de primera instancia o un juez de paz civil se tendrá que presentar un peritaje de evaluación respecto al inmueble, para que el juez se encuentre en posibilidades de declararse competente o incompetente respecto a la cuantía. De conformidad con los artículos 50 fracción II y 71 Bis fracción I de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia, así como artículo 691 del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos para el Distrito Federal, tratándose de negocios de prescripción positiva conocerá el juez de lo civil si la suerte principal, es decir el valor del inmueble, es superior a quinientos mil pesos, y uno de procesos oral civil si el valor es inferior a esa cantidad. Por otro lado el inmueble debe de encontrarse dentro del territorio del Distrito Federal, y con fundamento en el artículo 173 fracción I de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal el escrito inicial de demanda debe presentarse ante la oficialía de partes común.⁶⁸ Considerando que la prescripción positiva siempre será un asunto local y no federal, para determinar el tipo de juicio o vía procesal por seguir se deberá atender a lo dispuesto en la ley de la entidad federativa que corresponda, en caso del Distrito Federal será necesario tramitar un juicio ordinario civil seguido ante el juez civil de primera instancia o juicio oral civil.
- **Nombre y apellido del actor y domicilio.** En dicho requisito la poseedora será quien accione el mecanismo jurisdiccional, por lo que deberá incluir su nombre en el escrito inicial actuando por su propio derecho, representante legal o apoderado. Como ya se mencionó anteriormente lo podrán interponer los acreedores y todos los que tuvieran legítimo interés en que la prescripción subsista, los que son capaces de adquirir por cualquier otro título y en el caso de los menores y demás discapacitados a través de sus legítimos representantes, en el caso de la Federación, el

⁶⁸ Artículo 65 CPCDF, artículo 173 Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Distrito Federal, y demás personas morales de carácter público sólo cuando actúen en su carácter de particulares, pero en todo caso deberá de incluir el nombre de su legal y legítimo representante, así como designar un domicilio procesal para recibir y oír todo tipo de notificaciones que se encuentre dentro del territorio que comprende el Distrito Federal, de lo contrario todas las notificaciones aún las de carácter personal le surtirán por boletín Judicial con fundamento en el artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

- **Nombre del demandado y domicilio.** Es necesario que tenga el nombre completo, así como el domicilio donde puede ser legalmente emplazado a juicio, para que en consecuencia se le haga valer su garantía de ser oído y vencido en juicio, garantía consagrada en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- **Objeto que se reclame.** La prestación principal que debe reclamar el actor a todos los demandados es la declaración judicial de que en virtud de reunir los requisitos necesarios exigidos por la ley se ha convertido en propietario del bien poseído mediante la figura de la prescripción positiva. Además, en su caso al Registro Público de la Propiedad de la entidad, en este caso del Distrito Federal, le podrá pedir la cancelación de la inscripción que todavía exista a nombre del anterior propietario y la elaboración de una nueva a su favor.
- **Los hechos en que el actor funde su pretensión.** En este apartado se tiene que manifestar de manera sucinta con toda claridad y precisión, la causa generadora de la posesión, desde cuando se tiene poseyendo el inmueble, así como la causa que dio origen a dicha posesión el inmueble, así como anunciar los documentos en los que funde su acción y personas que les constan dichos hechos.
- **Fundamentos de derecho y clase de la acción.** En la prescripción positiva de mala fe, por tratarse de la controversia respecto a la propiedad de un inmueble, la vía será la ordinaria civil y se citarán los preceptos

legales que se consideren aplicables al caso concreto, tanto del Código Civil como del Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Es indispensable que junto con el escrito inicial de demanda o en su caso con el escrito de reconvención, se presente el poder o documentos que acrediten el carácter con el que litiga, los documentos que funden la acción, con la prevención de que no serán recibidos en ningún otro momento, con las salvedades expresadas por la ley, lo anterior con apego al artículo 95 de la legislación adjetiva.

3.3.1 Contra quién procede la acción

El artículo 1156 del Código Civil dispone que tendrá facultades para demandar esta acción el que hubiere poseído el bien inmueble en cuestión por el tiempo y las condiciones exigidas por la ley sustantiva y promoverá juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público a fin de que se declare que ha operado a su favor la adjudicación de la propiedad por medio de la figura de la prescripción positiva. Como ya se mencionó anteriormente, la posesión inscrita en el Registro Público de la Propiedad se considera pública, de conformidad a las facultades que le otorga el artículo 2 de la Ley Registral para el Distrito Federal, pues es la institución encargada de dar publicidad a los actos jurídicos, en específico de los bienes inmuebles, ya que por su importancia y trascendencia la ley señala a el requisito de inscripción como indispensable para que surta sus efecto ante terceros, por lo que el poseedor que pretenda ejercer esta acción tendrá que indagar la persona del propietario.

El artículo 3010 dispone quedará ser parte demandada en el proceso el Registro Público de la Propiedad a través de su director general para que cancele la inscripción anterior, sin embargo la jurisprudencia ha establecido que no es imprescindible, bastando solamente con demandar a la persona a cuyo favor aparezca inscrito el inmueble en cuestión, para reforzar lo anterior expuesto se transcribe el siguiente criterio jurisprudencial:

Época: Sexta Época
Registro: 269206
Instancia: Tercera Sala
Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Volumen CXXXIV, Cuarta Parte

Materia(s): Civil

Tesis:

Página: 52

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES, ACCIÓN DE. NO ES OBLIGATORIO DEMANDAR LA CANCELACIÓN DEL REGISTRO.

Si la prescripción está doctrinalmente clasificada como uno de los medios de perder el dominio, pues por ministerio de la ley el derecho de propiedad pasa de la persona del titular a la persona del poseedor, la acción que se ejercita con base en el artículo 1156 del Código Civil del Distrito Federal, no contradice o niega el dominio; ciertamente el poseedor prescribe contra el dueño, y por virtud de la usucapión, de él adquiere la propiedad sobre la cosa; pero en ningún caso la reivindica, ni el litigio comprende cuestión alguna sobre nulidad del título procedente o de la anotación registral. Con el criterio anterior se logra evitar la duplicidad de inscripciones, cuyo fin persigue el artículo 3008 del Código Civil aludido; toda vez que si la acción prospera, tendrá que inscribirse en el registro la sentencia relativa y habrán de hacerse las anotaciones correspondientes sin que sea obligatorio demandar también la nulidad.

Amparo directo 2797/65. Manuel Perea Montiel y coagraviada. 9 de agosto de 1968. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Volumen XXXVI, página 67. Amparo directo 5488/59. Manuela Soto viuda de Vadillo. 24 de junio de 1960. Cinco votos. Ponente: Manuel Rivera Silva.

Queda establecido entonces que las partes en el juicio de prescripción positiva de mala fe son: el poseedor en concepto de dueño quien será el actor y formalmente hablando el propietario actual será el demandado, pero tratándose de bienes inmuebles el demandado deberá además reunir la condición de aparecer inscrito en el Registro Público de la Propiedad. En el supuesto que por cualquier causa la realidad registral no coincida con la material, apareciendo en el Registro Público de la Propiedad como propietario alguien que ya no lo sea y que el actor esté enterado de esa circunstancia, deberá demandar a los dos: al propietario real sin inscripción y al formal que tiene a su favor, tal y como lo enuncia la siguiente tesis aislada:

Época: Novena Época

Registro: 180099

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XX, Noviembre de 2004

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 58/2004

Página: 25

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO.

El sistema del Código Civil en materia de prescripción adquisitiva sólo distingue, de manera expresa, dos hipótesis cuando se pretende adquirir por prescripción: a) un bien registrado o b) un bien sin registro (artículos 1156 y 3047). Sin embargo, no contempla la diversa hipótesis en la que el bien está registrado, pero a nombre de quien no es el verdadero propietario. Esto es correcto en la generalidad de los casos, pues en principio ambos sujetos deben coincidir y si así no ocurriera no hay por qué establecer una carga adicional y prácticamente irrealizable para el poseedor de investigar quién en verdad detenta la propiedad. Sin embargo, sería nugatorio del fin perseguido por la prescripción adquisitiva suponer que el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal limita el ejercicio de la acción respectiva sólo en contra del propietario que aparece en el Registro Público, cuando se sabe que el propietario real es otro. Ante esta circunstancia, el poseedor que quiera adquirir debe demandar a los dos sujetos mencionados, pues sólo así el estado de incertidumbre que entraña la posesión cesaría, aunque tomando en cuenta los derechos del auténtico dueño de la cosa y respetando su garantía de audiencia previa al acto privativo; además, así no se atribuiría el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su propietario ni se sancionaría a quien puede imputársele la calidad de "propietario negligente".

Contradicción de tesis 153/2003-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Décimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de junio de 2004. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Miguel Bonilla López.

Tesis de jurisprudencia 58/2004. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintitrés de junio de dos mil cuatro.

3.3.2 Causa generadora de la posesión

Sólo la posesión que es adquirida en calidad de propietario y que se disfruta por un periodo mínimo de diez años, es apta para que opere la prescripción positiva de mala fe; por lo que tratándose de posesión de buena fe será necesario señalar

el acto o el hecho por el cual el poseedor entro en dominio de la propiedad, siendo necesario además que se acredite fehacientemente mediante justo título⁶⁹en que se afirma se originó la causa generadora de la posesión, tal como una enajenación, una donación, una herencia, o cualquier otro medio de adquirir; en el caso de la mala fe, que es el que nos compete, será necesario una sentencia con pena extinta derivada de la comisión de un delito, una averiguación previa, o cualquier otro documento que aunque no sea “justo” ni “traslativo de dominio” pueda servir de causa generadora de posesión. Es evidente que la mera tenencia que obedezca a una relación de arrendamiento, comodato, depósito o prenda no sólo será insuficiente sino será inadecuada, pues quien pretende adquirir por prescripción un inmueble debe revelar el origen de su posesión y demostrar los hechos en que funda el concepto de dueño, esto para que el juzgador pueda resolver si está cumplido el requisito fundamental dela prescripción así como estar en la posibilidad de contabilizar el tiempo en que se empezó a poseer con ese carácter. La legislación actual ordena que quien invoca que ha operado a su favor la prescripción positiva está obligado a probar que su posesión se originó de un acto traslativo de dominio, un hecho delictuoso o de un acto jurídico falto de formalidad, pero que la ha conservado como si fuera el legítimo propietario del inmueble, lo cual forma propiamente la prueba de legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues para el caso en concreto resultaría insuficiente que éste se considerara a sí mismo como tal y ejerciera actos de dominio afirmando tener el carácter de propietario. En tal virtud tratándose de la prescripción positiva de mala fe, no queda claro cómo se acreditará dicha prueba objetiva del origen de la posesión, en virtud de que por ser de mala fe el poseedor entra posesión sin título alguno.

3.4 Calidad y tiempo de la posesión en la prescripción positiva de mala fe

Ha quedado establecido la importancia del tiempo y de la calidad de la posesión en la institución en estudio, de tal forma que para la formulación de la prescripción positiva de mala fe será necesario cumplir con todos los elementos que por regla

⁶⁹Ya desde el Código Civil de 1884 para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California se contemplaba dicho requisito en su artículo 1079 Fracción I

general exige la ley, sin embargo el tiempo de posesión será mayor en el supuesto de la prescripción positiva de mala fe, y así lo enuncia el artículo 1151 fracción III del código civil el cual enuncia:

“En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.”

Se sujetarán al mismo término los casos en que la posesión se haya adquirido por medio de violencia o derivado de la comisión de un delito.

3.4.1 Forma de contabilizar el tiempo de posesión

La misma legislación subjetiva nos da la fórmula para contabilizar el tiempo necesario para la actualización de la prescripción, señala en su artículo 1176:

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

Los meses se regularán con el número de días que les correspondan; cuando sea el caso que la prescripción se cuente por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro; por otro lado el día en que se empieza a hacer la contabilización de la prescripción se contara entero aunque no lo sea, y cuando el último día sea feriado, no se tendrá por completa dicha prescripción sino hasta el siguiente día útil, lo anterior de acuerdo a lo enunciado por los artículos 1178 al 1180 del Código Civil para el Distrito Federal.

Cuando la posesión se adquiriera por medio de violencia, o derivado de la comisión de un delito, el término empezará a correr a partir de que cese la violencia o a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal respectivamente.

3.4.2 Interrupción del término para la prescripción

Entre las causales que el Código Civil para el Distrito Federal contempla en su artículo 1168, para la interrupción de del término de la prescripción se encuentran cuando el poseedor es privado de la posesión o del goce del derecho durante más de un año; también se considerará interrumpida cuando la persona a cuyo

favor corre la prescripción reconozca expresa o tácitamente el derecho de la persona contra quien prescribe.

El mismo ordenamiento señala que también se tendrá por interrumpido el término para la prescripción cuando se interpone cualquier tipo de interpelación judicial, en el momento de ser notificada; sin embargo se tendrá por no interrumpida si el actor desiste de su acción o fuese desechada; al respecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación nos ayuda a entender este aspecto, al mencionar que la causal "cualquier género de interpelación judicial", es un concepto genérico, indeterminado y abierto cuya actualización puede suscitarse por hechos diversos, en razón de lo cual tendrán que tener como finalidad el ejercicio de una acción, por lo que las excepciones interpuestas por el demandado no interrumpen la prescripción a razón de que estas solo buscan como resultado la detención del proceso o la absolución, muy diferente sería el caso si en la contestación de demanda se ejerce una acción, en vía de reconvención, sobre la posesión del inmueble buscando una declaratoria del órgano jurisdiccional sobre esa posesión del inmueble mediante una condena a la contra parte. Este criterio está sustentado por la siguiente jurisprudencia:

Época: Décima Época

Registro: 2005046

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Libro 1, Diciembre de 2013, Tomo I

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 103/2013 (10a.)

Página: 401

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SU INTERRUPCIÓN NO SE ACTUALIZA CON LAS MANIFESTACIONES REALIZADAS A TRAVÉS DE EXCEPCIONES DE DEFENSA PLANTEADAS EN LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA FORMULADA EN ANTERIOR JUICIO PROMOVIDO EN RELACIÓN CON EL BIEN EN DISPUTA, SALVO EN CASOS DE RECONVENCIÓN (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE CHIHUAHUA Y COLIMA).

Los artículos 1170 del Código Civil del Estado de Chihuahua y 1164 del Código Civil para el Estado de Colima establecen, respectivamente, una lista de causales de interrupción de la prescripción. Al respecto, la causal de interrupción de prescripción

que establece la fracción II de los preceptos citados, consistente en "cualquier género de interpelación judicial", es un concepto genérico, indeterminado y abierto cuya actualización puede suscitarse por hechos diversos; los cuales deberán tener por denominador común el que se trate de actos positivos del acreedor, como lo es el ejercicio de una acción. En consecuencia, las excepciones ejercidas por el demandado en su contestación de demanda, no se encuentran incluidas dentro del texto normativo "cualquier género de interpelación judicial", pues el ejercicio de defensa que realiza el demandado al contestar la demanda sólo puede tener como resultado la detención del proceso o la absolución. En ese sentido, el plazo para configurar la prescripción adquisitiva no se interrumpe por la oposición que se manifieste a través de excepciones de defensa formuladas en un juicio promovido en relación con el bien inmueble en disputa, pero sí se interrumpe cuando a través de la contestación de demanda se ejerce una acción, en vía de reconvencción, sobre la posesión del inmueble y se plantean pretensiones por las que se busque la declaratoria del órgano jurisdiccional sobre esa posesión y, en su caso, una condena relacionada con la misma.

Contradicción de tesis 147/2013. Suscitada entre el entonces Primer Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y el Tribunal Colegiado del Trigésimo Segundo Circuito. 21 de agosto de 2013. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Mayoría de tres votos en cuanto al fondo. Disidentes: Jorge Mario Pardo Rebolledo y Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, quienes reservaron su derecho a formular voto de minoría. Ponente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Secretario: Óscar Echenique Quintana.

Tesis de jurisprudencia 103/2013 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha once de septiembre de dos mil trece.

Esta tesis se publicó el viernes 6 de diciembre de 2013 a las 06:00 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 9 de diciembre de 2013, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

3.5 Elementos subjetivos de la prescripción positiva de mala fe

Se puede considerar que los elementos subjetivos son aquellos que impulsan el proceder e intención del individuo para actuar o abstenerse de actuar de determinada forma; así, dentro de la prescripción positiva de mala fe se encuentran dos elementos fundamentales para dicha acción los cuales son la mala fe y el ánimo de dominio.

3.5.1 La mala fe

Tomaremos como guía el artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal párrafo segundo, el cual dispone:

“Es poseedor de mala fe el que entra en posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios del título que le impiden poseer con derecho”

Se deduce entonces, que la mala fe se deriva del acto subjetivo ilegítimo por el cual la persona entra en posesión y disfrute de aquel bien sin tener una *iusta causa retinendi*, por tal razón se debería de hablarse más propiamente de una mala intención, como más adelante se expondrá. Por tal motivo la posesión de mala fe será aquella conducta que toma el individuo mediante la cual a sabiendas de que no es su propiedad, ni tiene derecho para poseer entra en posesión sin *causa generadora de la posesión* o título alguno para poseer, ya que se entenderá por título la causa generadora de la posesión; si se pudiera expresar en una ecuación matemática resultaría:

$$\text{Posesión + Ausencia de título = Poseedor de mala fe}$$

$$\text{Causa generadora de la posesión=Título}$$

3.5.2 El *animus domini*

En la prescripción adquisitiva de mala fe, el *animus domini* es ese aspecto subjetivo o psicológico, mediante el cual una persona desea y tiene el ánimo de conducirse como propietario, se podría considerar como el nacimiento de la intención posesoria. Sin el afán de ser por demás insistente, es necesario recalcar que este tipo de intención no basta que solo sea subjetiva, por lo que en el caso de la prescripción positiva de mala fe es necesario se demuestre de manera objetiva que la persona que detenta la propiedad es absoluta dominadora del inmueble y se conduce como titular de esos derechos a través de los actos que ejecute.

Con el fin de dar al lector una mayor visión de lo que se puede entender por *animus domini* mencionaremos simplemente algunos conceptos de los autores contemporáneos respecto al *animus domini*. Así para Díez Picazo hay “posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o el

estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño”.⁷⁰ Por su parte Rodolfo Sacco y Raffaele Caterina, menciona que “el *animus domini* es la voluntad de sujetar el bien como la sujeta el titular del derecho real”.⁷¹

Es evidente que el *animus domini* representa la intención del apoderamiento y explotación de la cosa en beneficio propio en calidad de propietario, sin embargo este *animus* no puede quedar reducido a un elemento subjetivo, sino más bien debe ser objetivo, de tal manera que los demás puedan apreciarlo.

3.6 Elementos objetivos de la prescripción positiva de mala fe

Se consideran elementos objetivos, aquellos actos que se exteriorizan y que pueden ser contemplados por los sentidos y que por lo tanto pueden causar en terceros la idea de que se goza de un derecho o una potestad.

3.6.1. Apropiación (*corpus*)

Será la apropiación física a título de propietario que hace el poseedor, el cual aprovechando la relación o estado de hecho material en la que se encuentra, decide entrar en posesión de la misma. Al hacer mención que se trata de prescripción positiva de mala fe se entiende que el poseedor no tendrá legitimación para tal posesión y por tal circunstancia carecerá de justo título.

3.6.2. Actos de dominio

Es la conducta exteriorizada o materializada por el individuo, por la cual el ánimo de poseer no queda limitado único y exclusivamente a lo psicológico o idealista, sino que aprovechando el *corpus* del cual se goza se demuestra y se practica durante el tiempo y bajo las circunstancias que la ley exige para la prescripción. Ihering consideraba al *corpus* como el conjunto de actos que permiten la explotación de la cosa en sentido económico, lo que reflejaba el *animus*, de tal manera que se considerarían una sola figura indivisible.

3.6.3. La publicidad

⁷⁰ DÍEZ PICAZO, Luis. Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Tomo III Ed. Civitas. Madrid 1995, p. 699

⁷¹ SACCO Rodolfo et al. Possesso Segunda Edición Ed. Giuffrè, Milán 2000, p. 9

El poseedor de mala fe que pretenda la adjudicación de la propiedad, tendrá que exteriorizar los actos de dominio de forma tal que puedan ser susceptibles de ser apreciados por los sentidos, es decir que sean evidentes a terceros y demuestran sin lugar a dudas ante el conglomerado, que es él quien gobierna y disfruta para sí la propiedad y que puede disponer de ella sin ninguna limitante aunque esto no conste jurídicamente.

3.7 Medios y valor probatorio de los elementos objetivos y subjetivos de la prescripción positiva en juicio

En este punto del presente trabajo de investigación han quedado asentados los presupuestos procesales, así como los elementos objetivos y subjetivos tendientes a sustentar la acción en estudio. Sin embargo es necesaria la acreditación de dichos elementos en virtud de que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, y así dispone el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles el cual dice:

Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

De tal suerte que si no se demuestran, la prescripción adquisitiva no puede prosperar.

Ahora bien, si bien es cierto que de acuerdo con la naturaleza de cada prueba, hay unas más aptas que otras para demostrar el hecho que se pretende acreditar, también lo es que las partes tienen la oportunidad de escoger y decidir con cuál de ellas pretenden acreditar el hecho concreto a conocer e incluso, aportar distintos medios probatorios complementarios entre sí para dar mayor certidumbre legal, por lo que será pertinente detenernos a preguntar ¿qué hecho es el que pretendo probar? ¿qué prueba es la más idónea? De tal suerte que, cuando en el juicio de prescripción adquisitiva son ofrecidos diversos medios de convicción, sin que sean contrarios a la moral o al derecho, deben estudiarse de manera concatenada para determinar si permiten justificar los elementos de la acción.

Es cierto que la posesión con ánimo de dueño implica que el poseedor no reconozca vínculo alguno con el titular, es decir posee sin admitir derecho mayor al suyo, en virtud de que no cabe usucapir por mucho que sea el tiempo que transcurra si se posee en concepto distinto del de dueño, por ejemplo en concepto de arrendatario o en el de precarista.⁷² Sin embargo también es cierto, que esta intención o desconocimiento de un derecho superior como tal, no es suficiente, esto a razón de que solo la posesión que se adquiere en concepto de dueño y que encuentra su sustento y existencia en un justo título, podrá ser apta para prescribir. De tal suerte que este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño, mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión, pues al ser el concepto de propietario un elemento constitutivo de la acción el actor debe probar que inició la posesión con motivo de un **título** apto para trasladarle el dominio. En consecuencia la manutención y preservación del inmueble, así como los recibos de impuesto predial, de diversos servicios públicos, y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere la prescripción positiva.

No obstante, que la posesión otorga al que la detenta la presunción de propietario de conformidad con el artículo 798 del Código Civil, dicha presunción no aportará ningún peso a los elementos probatorios, a razón que dicho título debe quedar claramente acreditado, y no solo presumible.

La salvedad a este “título justo” solo se presenta cuando la posesión se deriva de violencia o la comisión de un delito, en cuyo caso será necesario presentar junto con el escrito inicial la averiguación previa o la sentencia donde quede extinguida la pena. Luego entonces ¿qué prueba será la más idónea para probar

⁷²Vid. PEÑA DE QUIRÓS, Manuel. Derechos Reales, Derecho Hipotecario, Tomo I, CRPME Madrid 1999, p 127

que el mueble se adquirió en calidad de propietario o de manera originaria en la prescripción positiva de mala fe? Considero que indudablemente será un título suficiente para la transmisión de dominio aunque este se encuentre viciado, averiguación previa o sentencia con pena extinguida.

El Derecho ha sido creado como un mecanismo ordenador de las conductas humanas, cuyo objetivo entre otros es desterrar la violencia; siendo ello así es lógico que el legislador habilite la usucapión sólo al poseedor pacífico, esto es al poseedor sin el vicio de la violencia. El artículo 827 del Código Civil para el Distrito Federal menciona a la letra:

“Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.”

De tal orden de ideas se desprende que cuando la posesión se adquiere sin violencia se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma a menos que se demuestre que ha cambiado la causa de la posesión; por tanto quien pretenda la adjudicación posesoria y ofrezca como causa generadora de su posesión un justo título traslativo de dominio tendrá a su favor la presunción de que la posesión se adquirió y se disfruta de forma pacífica, y corresponderá a quien controvierta cierta posesión demostrar que la posesión no ha sido pacífica sino que se ha mantenido a través de la fuerza. Con fundamento en lo anterior ¿qué prueba será la idónea para probar la calidad pacífica? Considero que la respuesta será la presunción legal basada en el título generador de la posesión y la testimonial.

La posesión continua, como ya se expuso no significa una injerencia asidua o permanente sobre el bien, ya que ello en la práctica es imposible. De seguirse un criterio estricto el solo hecho que el poseedor se aleje temporalmente del bien le acarrearía como consecuencia la pérdida de la posesión. De tal forma que siguiendo lo ordenado por el artículo 827 del Código Civil, ya transcrito, se presumirá que la posesión se ha mantenido de forma continua desde la celebración del acto generador de la posesión y correrá a cargo de quien controvierta dicha posesión y pretenda una acción reivindicatoria, demostrar que

dicha posesión continua no existe en virtud de haber sido requeridos extrajudicialmente, judicialmente, o por cualquiera de las causales contempladas en el artículo 828 del código civil. Ahora bien ¿cuál será la prueba idónea para probar la posesión continua? Considero que será la presunción legal basada en el título traslativo de dominio con fecha cierta y en la testimonial.

Por último analizaremos la publicidad, la posesión es un hecho propio de la realidad física, por lo que solo puede ser reconocida jurídicamente en cuanto se manifiesta socialmente. En tal sentido, quien pretende el reconocimiento del orden jurídico como propietario, no puede esconderse u ocultarse, y no puede tener conductas equívocas o fundarse en meras tolerancias del verdadero poseedor, pues la clandestinidad es mirada con repulsa, en cuanto sustrae una cosa del curso natural de las interacciones humanas a través de la negación de un valor social fundamental como es la comunicación.⁷³

De conformidad con la parte final del artículo 825 del Código Civil para el Distrito Federal, se considerará pública la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad, por ser este instituto el que le da publicidad a los actos jurídicos. Por último haremos la pregunta a acostumbrada ¿cuál será la prueba más adecuada para probar la publicidad? Parece obvia la respuesta: la testimonial o la inscripción en el registro público.

El Código Civil requiere *adquirir* y *disfrutar* en concepto de dueño el inmueble para que se produzca la prescripción, algunos criterios jurisprudenciales consideran que los actos de disfrute, tales como el habitar una casa, remodelarla, introducir servicios en ella y pagarlos, no dicen nada acerca de la calidad de la posesión, en virtud de que éstos podrían ser realizados por el propietario o el que sin serlo posee como si fuera, así como también por un arrendatario, comodatario, usufructuario, etcétera.⁷⁴ Sin embargo si bien no se le puede colocar en calidad de un propietario amén de que no exista un título traslativo de dominio, tampoco se le puede colocar en un papel precarista, por lo que tal calidad debería

⁷³Vid. HERNÁNDEZ GIL, Antonio. LA POSESIÓN Tomo II Editorial S.L Civitas, Madrid 1980 p 79

⁷⁴Vid. MORINEAU, Oscar. Los Derechos Reales y el Subsuelo en México. Segunda Edición. FCE-UNAM, México 1997, p 41

estar sujeta a la condicionante de no existencia de un título que limitativo de la posesión, como se expondrá más adelante.

Finalmente y acorde a las prestaciones reclamadas la sentencia favorable que se dicte, deberá declarar propietario al poseedor y ordenará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Como lo mencionamos esta resolución constituirá el título formal de propiedad del poseedor.

CAPÍTULO 4 CREACIÓN DE LA USUCAPIÓN Y LA DEROGACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

4.1 Análisis de la mala fe como causa generadora de la posesión en la prescripción positiva

Es más propio hablar de mala intención que de mala fe en virtud de que como dice la ley la mala fe se da por quién conoce los vicios de su título o por quién carece del mismo, resultando de lo anterior que efectivamente existe el elemento “malo”, pero debemos hablar de mala intención, debido a que se está determinando la voluntad en orden a un fin que es precisamente convertirse en propietario o dueño de una cosa.

La palabra fe, según dice el Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado significa: “confianza, en una persona o cosa, creencia que se da a las cosas”⁷⁵; respecto de confianza la define como: “Esperanza firme que se tiene de una persona o cosa”⁷⁶; al respecto de esperanza dice: “...Estado de ánimo en el cual se nos presenta como posible lo que deseamos...”⁷⁷; por último de la palabra creer se dice: “...“Tener por cierta una cosa que el entendimiento no alcanza o que no está demostrada o comprobada...”⁷⁸

Por lo que toca al calificativo malo, el mismo diccionario dice “malo, la adj. Que carece de la bondad que debe tener según su naturaleza o destino...//que se opone a la razón o a la Ley...”

La mala fe, dice la Ley, se da por quién conoce los vicios de su título o por quién carece del mismo, de lo anterior se destaca que existe el elemento calificativo malo, pero no fe en virtud que ésta implica creer, no conocer, por lo tanto debería hablarse de mala intención, al respecto el diccionario define lo que se entiende por “intención” y menciona “...Determinación de la voluntad en orden a un fin...”

⁷⁵Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado. Cuarta Edición, Editorial ReadersDigest México 1975, Tomo III p 371

⁷⁶ Op. Cit. Tomo II p 309

⁷⁷Op. Cit. Tomo III p279.

⁷⁸ Op. CitTomo II p 389

Por lo tanto debe decirse que se actúa de mala intención, en virtud de que la voluntad se determina en orden a un fin que carece de la bondad que se debe tener según su naturaleza o destino, o que se opone a la razón o la ley. El error del sentido de la mala fe proviene de la noción que se daba en Roma de la buena fe, posteriormente a su elemento negativo o contrario se le llamó mala fe, al mal actuar, en lugar de mala intención.

Al respecto el maestro Ernesto Gutiérrez y González, propone el siguiente concepto de mala intención, y dice a la letra: “es la determinación de la voluntad individual, en orden a un fin que se opone a lo que el legislador de una época establece en protección de los derechos de los demás sujetos jurídicos”.⁷⁹Muy diferente es lo que significa la palabra fe, la cual como ya se mencionó consiste en tener la conciencia de algo, de tal forma que para los efectos de la prescripción positiva cuando se tiene la posesión de un inmueble sin tener una causa legítima que le haya dado origen a la misma, o cuando se conoce los vicios en su título que le impiden poseer con ese derecho, no se tiene la creencia de nada, sino que por el contrario, se tiene pleno conocimiento de cuál fue la causa generadora que le dio origen a la posesión, misma que puede encontrar su origen en un acto ilícito; luego entonces, debemos hablar de mala intención, en virtud de que se está determinando la voluntad en orden a un fin, en este caso la apropiación de la cosa.

Al respecto el maestro Rojina Villegas menciona que “la mala fe no es un vicio en la posesión, ni consiguientemente la buena fe es una cualidad de la misma. Se puede adquirir el dominio por prescripción, aún y cuando se posea de mala fe. Si fuera un vicio, haría inútil la posesión de la misma. Simplemente la mala fe influye para aumentar el término de prescripción, que generalmente se duplica, siendo cinco años para la buena fe o buena intención, y de diez años para la mala fe o la mala intención”.⁸⁰

Por lo anterior queda claro que para la existencia de la buena fe es necesario que se cuente con título suficiente o causa generadora de la posesión, o la ignorancia

⁷⁹Vid. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. Cit. p 387

⁸⁰Vid. ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. p. 231

de los vicios de dicho título si es que existen, así como la creencia fundada que la cosa le pertenece. Por el contrario y para efectos de la prescripción positiva, debemos entender por poseedor de mala fe o mala intención, a aquél que no tiene título o causa legítima que le haya dado origen a su posesión, así como también será poseedor de mala intención el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

En tal entendido y partiendo del razonamiento que la mala fe o mala intención no es un vicio de la posesión, hare mención de los casos en los que se pueden presentar la mala fe o mala intención:

1. Cuando se entra en la posesión sin título legítimo para poseer.
2. Cuando se conocen los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

También la mala intención puede ser producto de una posesión adquirida por medio de violencia o la comisión de delito. El Código Civil señala dos casos en los que se considera a la posesión de mala fe o mala intención y el maestro Rojina Villegas las explica al decir que “En el Código Civil vigente se reputa posesión de mala fe la adquirida por violencia y la delictuosa. En el caso de la posesión violenta hay un vicio que hace inútil la posesión para adquirir el dominio, pero este vicio puede purgarse cesando la violencia. En el momento en que cesa y comienza una posesión pacífica, se considera ésta de mala fe, y no obstante que ya cesó el vicio, por el sólo hecho de haberse adquirido en forma no pacífica. Por lo tanto se aumentará el término de prescripción.”⁸¹

Para que la posesión pueda servir como fundamento a la prescripción positiva o usucapión es requisito indispensable que sea pacífica, esto es, adquirida sin violencia y si hubiera mediado ésta el término comenzará a correr a partir de que la violencia haya cesado.

El artículo 1154 del Código Civil establece a este respecto:

“Cuando la posesión se adquiere por medio de la violencia, aunque esta cese, y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la

⁸¹ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. p 233

prescripción será de diez años para inmuebles y cinco para muebles, contados desde que cese la violencia.”

El artículo 1155 del mismo ordenamiento continúa diciendo:

“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, considerándose la posesión como de mala fe”.

En la posesión delictuosa el término de prescripción para adquirir el dominio no puede comenzar a correr sino hasta que se purga la pena o la acción penal. Hasta ese momento comenzará la posesión útil para usucapir, pero también esta posesión se considera de mala fe o mala intención y se aplicará el término máximo de tiempo que es de diez años.

Por ejemplo en el caso del despojo, la pena corporal prevista en el artículo 237 del Código Penal para el Distrito Federal dispone que será de tres meses a cinco años, una vez cumplida la pena o prescrita la acción penal, si no se llegó a aprehender al delincuente comenzará a correr el plazo de la posesión útil para usucapir; pero ese plazo de prescripción adquisitiva será de diez años por tratarse de un inmueble poseído con mala intención.

En el Código Civil de 1824 nunca se reconoció la hipótesis de usucapir bienes inmuebles por virtud de un acto ilícito, a diferencia de la legislación vigente, la cual como ya vimos, sí reconoce esta posibilidad sólo que el término evidentemente será más largo, esto en virtud que se considerará que la posesión es en de mala fe.

Por cuanto hace a la prescripción de la acción penal el artículo 105 del Código Penal establece:

“La acción penal prescribirá en un plazo igual al término medio aritmético de la pena privativa de la libertad que señala la Ley para el delito de que se trate, pero en ningún caso será menor de tres años.”

En el ejemplo que se maneja con antelación acerca del despojo, toda vez que la pena para ese delito va de tres meses a cinco años, el término medio aritmético de dicha pena será de dos años siete meses, pero como dice dicho artículo ninguna pena será menor de tres años, entonces para poder adquirir por

prescripción dicho bien inmueble, tendrán que transcurrir los tres años a partir de que se llevó a cabo el despojo, para que pueda empezar a correr el término que es de diez años en este caso.

Queda asentado que se admite como fundamento de la prescripción una posesión basada en algún acto delictuoso, pero para que pueda empezar a contar el término de la usucapión, es necesario que la acción penal haya quedado extinguida o la pena haya prescrito.

La posesión adquirida mediante un delito se justifica plenamente en los mismos términos de la presunción que se da en la posesión adquirida por medio de la violencia, y esto a razón de la conducta negligente por parte de un propietario que ha sido privado de su propiedad por medio de un delito y que sin embargo permite que el delincuente permanezca como poseedor, no solo el tiempo que se requiere para la prescripción que en este caso es de diez años sino también por el tiempo necesario para que quede extinguida la pena o prescrita la acción penal; tomando relevancia en este caso las consideraciones de orden público, pues a la sociedad le importa que los bienes no permanezcan ociosos, aún y cuando la adquisición de dichos bienes sean producto de un ilícito, ya que el propietario ha tenido todo el tiempo suficiente para hacer valer su derecho ante el delincuente y para ello pudo haber interpuesto la acción reivindicatoria o en su caso acción penal en contra de dicho despojante, y en consecuencia evitar que se decrete el derecho del poseedor mal intencionado, sin el propietario embargo permaneció inactivo.

En cualquiera de estos casos, ya sea posesión adquirida por violencia, delito o cuando se conoce los vicios del título que impiden poseer con derecho, es necesario presentar la documentación en donde conste tal hecho generador, esto a razón de que la causa generadora de la posesión no se presume sino que debe quedar plenamente probada, y en ese entendido el juzgador sólo se guiará en este tipo de pruebas para determinar la calidad de la posesión, y con ello realizará el computo del término de la prescripción; de tal manera que si con el escrito inicial de demanda no se anexa dichos documentos, la prescripción positiva no prosperará.

4.3 Semejanzas y diferencias entre la prescripción positiva y la usucapión.

El Código Civil actual define a la prescripción como una sola figura jurídica, la cual tiene dos vertientes, a saber la **prescripción negativa** la cual se refiere a la forma de liberarse de obligaciones, y a la **prescripción positiva** como medio de adquirir de derechos reales y por ello de bienes materiales; y así lo enuncia en su artículo 1135 el cual menciona:

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

Sin embargo dicho ordenamiento contempla dos instituciones que son completamente diferentes y para vislumbrarlo es necesario precisar las diferencias y semejanzas que hay entre una y otra figura, así como referenciar en donde se origina el error legislativo de regular y designar con el mismo nombre a tan diferentes figuras. En tal orden de ideas iniciemos con el análisis.

En cuanto a las semejanzas tenemos las siguientes:

- a. **El nombre.** El hecho de que se les haya designado el mismo nombre, tiene su origen histórico en el Código de Justiniano, pues en él se reunieron en una serie de títulos comunes, doctrinas y preceptos que en el Derecho antiguo y clásico, habían estado siempre separadas.
- b. **El tiempo.** En virtud de que ambas figuras jurídicas precisan del transcurso del tiempo para operar.

Del análisis de las semejanzas mencionadas, a reserva de la segunda, pareciera ser que no existe ninguna similitud de fondo que pudiera provocar una confusión. Ahora bien pasaremos a la mención de las diferencias y su correspondiente análisis, así tenemos que:

- a. **La usucapión** desde sus inicios en el Derecho Romano, es una forma de adquirir el Derecho real de propiedad y los demás derechos reales, a través de una posesión lo suficientemente prolongada y cumpliendo con los requisitos enmarcados por la ley. La prescripción en cambio no otorga

derechos reales, solo sirve como excepción en caso que se requiera el cobro de forma coactiva.

Para entender mejor la figura de la prescripción y estar en posibilidades de diferenciarla de la usucapión es necesario entrar a un breve análisis de la misma, de tal manera que tomaremos como referencia el concepto de prescripción aportado por el maestro Gutiérrez y González quien la define como:

“La facultad o el derecho que la ley establece a favor del obligado deudor, para excepcionarse válidamente y sin responsabilidad, de cumplir con la prestación que debe, o bien la acción que tiene para exigir a la autoridad competente, la declaración de que ya no se le puede cobrar en forma coactiva, la prestación que debe, por haber transcurrido el plazo que otorga la ley a su acreedor para hacer efectivo su derecho.”⁸²

Del análisis del anterior concepto se desprende, como ya se había mencionado, la prescripción es una excepción derivada del tiempo cuya opción de oponerla está a cargo del deudor cuando se le requiere mediante juicio la exigencia del pago de lo debido. El termino para poder excepcionarse a dicho pago está contemplado en el artículo 1159 del Código Civil el cual previene lo siguiente:

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

La prescripción no solo se puede interponer como excepción sino también como acción, es decir no es necesario esperar que el deudor sea demandado para argumentar la prescripción de la coercibilidad de pago; un ejemplo claro es lo dispuesto por el artículo 2941 del Código Civil el cual dispone:

“Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:

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

En aplicación del precepto anterior, una vez transcurrido el término establecido por la ley, el deudor podrá excepcionarse de la demanda que pida el pago de una deuda o podrá demandar la liberación de los gravámenes derivados de esa

⁸²Vid. GUTIÉRRES Y GONZÁLEZ, Ernesto. Op Cit. p 570

deuda por haber fenecido el cobro coactivo de la misma, derivado de una inactividad del acreedor.

- b. Lo anterior analizado nos da pie a nuestra segunda diferencia, a razón de que la usucapión hace perder un derecho real a aquél en contra del cual se usucape; en contra sentido la prescripción no hace perder un derecho real al acreedor, ni tampoco le hace perder su calidad de acreedor, el único efecto que conlleva es el perder su derecho de accionar los mecanismos del Estado competentes para pedir de manera coactiva el cumplimiento de la obligación, pero siempre y cuando el deudor oponga la prescripción como acción.

Dicho en otras palabras, cuando se demanda la usucapión y el Juez, previa la valoración de las pruebas ofrecidas por el accionante, considera que el mismo ha poseído de manera pacífica, publica, continua, en calidad de propietario y durante el tiempo establecido por la ley, determinará que ha operado a su favor la usucapión, por lo que en ese momento el propietario original o anterior deja de contar en el activo de su patrimonio pecuniario el derecho real de dicha propiedad usucapida.

Cosa diferente sucede en el caso de la prescripción, en la cual el acreedor no pierde tal carácter, la prescripción lo único que ha hecho, en unión de la sentencia judicial, es que se extinga la acción para exigir de nueva cuenta ante un juez el pago de la obligación, pero si el deudor transcurrido el plazo de prescripción paga ha hecho un pago correcto, ha pagado lo que debía y no podrá afirmar que ha hecho un pago de lo indebido tal y como lo advierte el artículo 1894 del Código Civil al mencionar:

“El que ha pagado para cumplir una deuda prescrita o para cumplir un deber moral, no tiene derecho de repetir.”

En resumen se puede decir que la usucapión hace perder un derecho real, y en cambio la prescripción sólo unida a una sentencia judicial, hace perder el derecho de acción, pero no afecta en nada a la vida misma del crédito.

Una vez planteadas la bases de estas dos instituciones jurídicas quizá el lector encuentre otras diferencias sin embargo para no glosar de más el presente trabajo solo me limitare a exponer una diferencia más.

- c. En la usucapión es indispensable que el poseedor realice actos de dominio (*corpus*), en su combinación con una pasividad por parte del propietario de la misma cosa en cuestión. La prescripción por su parte no requiere de una conducta en específico por parte del deudor, para que ésta proceda a su favor, basta la simple inactividad por parte del acreedor.

La prescripción como perdida de un derecho no solo es contemplada en materia civil, también la encontramos en otros ordenamientos legales; por ejemplo en materia mercantil el Código de Comercio en sus artículos 1038 y 1040 hace referencia a la prescripción en materia de comercio en general: otra ley mercantil que contempla dicha institución es la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito la cual en sus artículos 165, 166, 167, 169 y 192 contiene disposiciones concerniente a la prescripción de la letra de cambio, de la acción cambiaria directa y de regreso, así como de las acciones derivadas del cheque; otro ejemplo de ordenamiento que contiene disposiciones de esta índole es la ley General de Sociedades Mercantiles ya que contempla aspectos sobre prescripción de acciones en materia de sociedades.

De la mismas forma, en materia laboral, tanto la Ley Federal del Trabajo como de los Trabajadores al Servicio del Estado y la Ley Reglamentaria de la Fracción XIII bis del apartado B, del Artículo 123 Constitucional contiene preceptos que regulan la prescripción en materia laboral.

De lo anterior es evidente, que la prescripción no es una figura por la cual se adquiera un derecho real, más bien hablamos de la perdida de uno y así lo define el Diccionario de la Real Academia Española al decir:

“Prescripción: Modo de extinguirse un derecho como consecuencia de su falta de ejercicio durante el tiempo establecido por la ley.”⁸³

⁸³ Diccionario de la Lengua Española. Op Cit. <http://lema.rae.es/drae/?val=prescripci%C3%B3n> consulta 30 de abril de 2015 22:30 horas.

Una de las principales consecuencias de llamar con el mismo nombre a dos instituciones tan diferentes, es que mezcla en una sola norma hipótesis que no son aplicables por igual a la usucapión y a la prescripción simultáneamente. En consecuencia infortunadamente la ley ha mezclado las reglas de la usucapión con las de la prescripción, como lo veremos más adelante.

4.3 Análisis de la Praxis de la prescripción positiva vigente contemplada en el Código Civil para el Distrito Federal.

Llegado al presente capítulo se espera que ya hayan quedado claros los presupuestos procesales necesarios para que la posesión pueda considerarse apta para la actualización de la prescripción adquisitiva, sin embargo es el momento en que nos aboquemos al análisis de la práctica procesal de dichos supuestos normativo, así como el sentido en el que son valoradas las pruebas por parte del juzgador cuando se trata de la prescripción en virtud de una posesión de mala fe.

Para el desarrollo del presente capítulo nos apoyaremos en diversas jurisprudencias y tesis aisladas emitidas por los diversos Tribunales Colegiados así como la Suprema Corte de Justicia, además de una resolución emitida por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal a manera de ejemplo.

Nosparece adecuado que para tener un mejor entendimiento de la prescripción adquisitiva aplicada al caso en concreto nos basemos en un caso práctico que a continuación se planteará, es menester señalar que el antes citado ejemplo es tomado del ejercicio judicial del Tribunal Superior de Justicia a través de un juez y magistrados, y que se utilizarán fragmentos de la resolución emitida por el Tribunal, pero se han cambiado los datos reales.

En ese entendido comenzaremos diciendo que cierto hombre de nombre Macario, encontrándose sin un domicilio propio y sin posibilidades para pagar una renta, un buen día encuentra un inmueble desocupado en evidente estado de descuido, por lo que presume que está abandonado. Ante tal circunstancia decide entrar en posesión del mismo con el ánimo de apropiarse de él, por lo que comienza a habitarlo. Es evidente que no cuenta con un título traslativo, nunca existió un acuerdo de voluntades ni formalidad alguna, por su conducta se coloca

dentro del enunciado legal contemplado en el artículo 806 párrafo segundo del Código Civil, al convertirse en un poseedor de mala fe en virtud de que carece de título.

Desde el momento de la ocupación del inmueble realiza actos de dominio, conservación y explotación, actos que son evidentes a los sentidos de los habitantes colindantes; motivado por el ánimo de apropiación construye repara y lo provee de servicios durante un lapso mayor a veinte años; durante dicho término nunca le es perturbada ni le es controvertida la posesión del inmueble por vía judicial o de manera extrajudicial; lo habita de forma ininterrumpida y crea una idea subjetiva de dominio basada en el tiempo, conservas, mejoras y aprovechamiento que ha llevado sobre el mismo.

En algún momento el propietario original que es la señora Juana, recuerda que dentro de su patrimonio se contaba un inmueble y decide visitarlo después de transcurrido más de veinte años; al encontrarlo habitado por el señor Macario decide iniciar una acción reivindicatoria bajo el argumento de que el habitante carece de un justo título que le permita poseer con derecho desde hace más de veinte años.

De tal suerte que, el día 15 de abril de 2015, el propietario mediante escrito presentado en oficialía de partes común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, inicia formal demanda contra el señor Macario en la vía Ordinaria Civil y exhibe como documentos base de la acción la escritura pública del inmueble y constancia de antecedentes registrales y libertad de gravámenes del registro público de la propiedad. Es así que por cumplir los presupuestos procesales contemplados en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ésta se admitida a trámite.

El actuario del juzgado ante el cual la señora Juana demandó al señor Macario, va a éste, y en términos del artículo 256 del Código de Procedimientos Civiles, le hace entrega de una copia de la demanda y de los documentos presentados junto con la misma, y le hace de su conocimiento que existe una demanda instaurada en su contra y que cuenta con un término de 15 días contados a partir del día siguiente hábil, para realizar su contestación ante el juzgado que lo manda.

Ante tal situación el señor Macario consulta a su amigo y abogado el licenciado Manuel y le expone el problema que lo aqueja. El abogado Manuel comenta que se podría intentar en vía de reconvención la prescripción positiva de mala fe, derivado de los actos de dominio que se han realizado en el inmueble, los cuales han sido hechos o actos que demuestren de manera indubitable la posesión en concepto de dueño a nombre propio para uso y explotación personal; sin embargo el abogado recuerda lo dispuesto por el artículo 826 del Código Civil respecto a que “solo la posesión que se adquiere en calidad de propietario puede prescribir” y duda que pueda prosperar su acción, pero el siendo un abogado de principios firmes y el señor Macario un hombre temeroso de la ley y sus repercusiones, no elaboran un título traslativo de dominio apócrifo, ni ofrecen testigos que rindan su falsos testimonio con el fin de engañar a Juez respecto a su causa generadora de la posesión, por lo que se limita a ofrecer facturas de materiales de construcción, recibos de bienes y servicios, pago de boletas de predio y agua, diversas documentales privadas como correspondencia, credenciales de identificación oficiales, además de actas de nacimientos de sus hijos y boletas escolares de los mismos donde obra la dirección del predio en disputa y notas de un pequeño negocio que instaló ahí.

El señor Macario argumenta en su capítulo de “hechos” que encontrándose el inmueble desocupado entró en posesión del mismo el 21 de marzo de 1995, de lo cual se presume que no existió violencia o se inició algún procedimiento penal. Para reforzar su dicho ofrece la testimonial a cargo de sus vecinos, quienes afirman conocer al señor Macario desde hace más de veinte años, en virtud de que vive en el inmueble a prescribir; que siempre se ha dirigido como propietario y eso lo afirman derivado de los actos de dominio que ha ejecutado y de hecho aún ejecuta, durante todo el tiempo que él ha poseído por lo que es dominador de la cosa, el que manda en ella y disfruta para sí, como dueño en sentido económico; además que dicho inmueble nunca le ha sido requerido, y la razón de su dicho es porque son conductas susceptibles de ser apreciados por los sentidos. Pero el señor Macario jamás les ha mostrado sus escrituras o un justo título traslativo de dominio, ni mucho menos en que momento exacto se

realizó el acto jurídico, sino que de manera objetiva ven y les consta que el señor Macario es el propietario de dicho inmueble.

Esperando con ello colocarse dentro de la hipótesis jurídica descrita en la siguiente tesis aislada:

Época: Novena Época

Registro: 171964

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXVI, Julio de 2007

Materia: Civil

Tesis: XVI.2o.C.30 C

Página: 2676

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. ALCANCE DE LA JURISPRUDENCIA DE RUBRO "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES CUYA POSESIÓN SEA POR MÁS DE VEINTE AÑOS, PARA QUE PROCEDA, NO ES NECESARIO ACREDITAR UN JUSTO TÍTULO NI LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)."

Como se advierte de la interpretación de los artículos 1037, 1039, 1044, 1054, 1055, 1074, 1246, 1248, 1250 y 1251 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, efectuada en la jurisprudencia en cita, publicada con la clave 1a./J. 19/2007 en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, abril de 2007, página 312, cuando se ejerce la acción de prescripción positiva con sustento en una posesión que se ha prolongado por más de veinte años, no es necesario demostrar la existencia de justo título ni la causa generadora de la posesión; empero del mismo criterio se colige que la posesión debe ser civil, esto es a título de dueño y por más de veinte años, lo cual evidencia la necesidad de que sí se revele la causa generadora de la posesión y el momento en que se empezó a poseer en concepto de dueño, aun cuando no se tenga la carga de acreditar la existencia del acto jurídico que la originó, porque solamente de esa manera el Juez está en aptitud de conocer la naturaleza de la posesión y el momento en que ésta nació, para así poder saber que el origen de la posesión fue a través de un acto que por su naturaleza da al actor la calidad de poseedor civil, que tuvo un origen pacífico o que en ese momento desapareció la violencia y que no es una posesión precaria o delictuosa, en resumen, apta para prescribir, máxime que en ocasiones se aduce que se entró a poseer a título derivado, pero que con el transcurso del tiempo se convirtió esa posesión en originaria, lo que revela la necesidad de precisar el acto jurídico que hizo mutar o cambiar la naturaleza de aquella posesión.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 139/2007. María Piedad Rojas López. 22 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Arredondo Elías. Secretario: Salvador Álvarez Villanueva.

Siguiendo el curso procesal y por celebrada audiencia de conciliación y excepciones procesales sin que prevalezca ninguna excepción concerniente a la válida relación procesal o sin que medie acuerdo de las partes, el juez abre el juicio a prueba y después de valorar las mismas decreta:

“CONSIDERANDOS: Es inaplicable el criterio jurisprudencial al que se acogía el señor Macario en razón de que su posesión no nace de un acto jurídico que le dé derecho a poseer con el carácter de propietario y por ello se considera que solamente disfrutan de la tenencia material de la cosa.

El hecho de que los testigos hayan declarado que el reconvencionista es su vecino y es el propietario del inmueble, a razón de que paga los servicios de tesorería, predial, realiza reparaciones, instauro un negocio y en general realiza actos de ejecución que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre el inmueble y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, no le da derecho a prescribir, esto a razón de que para usucapir un bien raíz es necesario que la posesión encuentre su origen en un título apto para trasladar el dominio, mismo que debe ser bastante para que fundadamente se crea que se posee en concepto de dueño o de propietario

Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, y haber realizado construcciones, modificaciones y mejoras en el mismo, ya que es indispensable acreditar el acto jurídico traslativo de dominio.

Aunado a lo anterior el Juez considera que los testigos ofrecidos, carecen de valor probatorio, puesto que no señalaron circunstancias de modo tiempo y lugar en los hechos sobre los que depusieron, además de no indicar como es que percibieron que el reconvencionista se ostentaba con el carácter de propietario del inmueble materia de la *Litis*”

Y continúa diciendo

“El demandado no acredita su justo título, puesto que las documentales exhibidas son insuficientes para demostrar que la posesión se tiene en los conceptos y términos que el código civil exige para que opere en favor del poseedor la prescripción positiva, ya que tan solo acreditan el pago de suministros de agua por el usuario de la toma, el pago de derechos correspondientes del impuesto predial, así como el pago de suministro de energía eléctrica incluidos bienes y servicios.”

Al no haber sido favorable la resolución a los intereses del señor Macario, éste decide apelar y los magistrados resuelven diciendo:

“El hecho que el recurrente haya manifestado en su escrito de reconvención que encontró deshabitado y en un claro estado de abandono el inmueble en cuestión, por lo que comenzó a habitarlo y a poseerlo con ánimo de dominio, y que desde el momento de su posesión ha realizado actos de conservación y dominio tales como la preservación del mismo tal como es la impermeabilización de techos, construcción, trabajos de albañilería y pintura en paredes y pisos, cambio de muebles de baño, tuberías y tinacos de agua, así como mantenerlo limpio y en buen estado por más de veinte años en carácter de propietario, de manera pública, pacífica y continua, no acredita los elementos para que haya operado a su favor la prescripción positiva de mala fe, argumentando que al carecer de **justo título** no es procedente la prescripción positiva.”

Lo anterior es así, porque el juzgador considerará que para prescribir un inmueble es necesario revelar la causa generadora de la posesión, entendiendo ésta como el justo título de acuerdo a lo previsto por el último párrafo del artículo 806 del Código Civil que previne:

“Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”

Para reforzar lo anterior es aplicable la Jurisprudencia sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página doscientos quince del tomo IV, del apéndice mil novecientos noventa y cinco, sexta época que menciona:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO.

En los Estados de la República donde la ley exige como requisito para

prescribir adquisitivamente, que la posesión esté fundada en justo título, como lo hacía el Código Civil del Distrito y Territorios Federales de 1884, no basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además, el actor debe probar la existencia del acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino debe ser acreditado.”

El Tribunal considera que la causa generadora de la posesión no es la forma o manera en que el reconvencionista se introdujo al inmueble litigioso, sino el acto o fundamento jurídico que les da derecho a poseer y que le transmite la posesión a título de dueño, por ello la causa generadora de la posesión debe ser acreditada con un justo título traslativo de dominio, ya que en términos de lo preceptuado en el artículo 1151 del Código Civil, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, precepto que relaciona el juzgador con lo dispuesto en el artículo 826 del ordenamiento de referencia, en el sentido de que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

En tal razonamiento el Tribunal considera que “no basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además, debe probarse la existencia del acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino que debe ser acreditado”.

Considerando aplicable la Jurisprudencia por contradicción de tesis sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página doscientos catorce del Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, octava época, de rubro y contenido siguiente:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXHIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA.

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inicio la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiera sido derivada.

En cuanto a las documentales ofrecidas por parte del actor reconvencionista se decreta que estos no tienen ningún tipo de valor probatorio, apoyados en el criterio jurisprudencial sustentado por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en la página cuarenta y tres de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número 68, de agosto de mil novecientos noventa y tres, octava época de rubro y contenido siguiente:

POSESION PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.

Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos, y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvencional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere, sólo

prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir.

Por lo que se resuelve en los siguientes términos:

“PRIMERO.- Ha procedido la vía ordinaria civil por la que se substanció el presente juicio en donde la parte actora acreditó su acción reivindicatoria y la parte demandada no justificó sus excepciones y defensas y su acción reconvenicional.

SEGUNDO.- Se declara procedente la acción reivindicatoria promovida por la parte actora y se declara que es la legítima propietaria del inmueble; así mismo se condena a la parte demandada a desocupar y entregar a la actora o a quien sus derechos represente, el inmueble identificado anteriormente, en el término de cinco días.

TERCERO.- Se absuelve a la parte actora de las prestaciones reconvenidas”

Lamentablemente para la causa del señor Macario su acción no prosperó, pero para fines de entendimiento es menester someter a nuestro propio análisis y consideración la síntesis del juicio que precede, y así deducir dentro de nuestra propia perspectiva y razonamiento si dicha institución jurídica en la praxis está apegada a la justicia castigando a un invasor trasgresor de la ley y restituyendo en su derecho al propietario legítimo de un bien o quizá sancionando a un propietario negligente y premiando con la adjudicación al poseedor que conservó y preservó el bien en cuestión, o quizá simplemente tiene la función de subsanar actos jurídicos que no cumplieron con las formalidades de ley, como es el caso de la compraventa.

Para poder llegar a tal conclusión es necesario analizar los elementos que integran la acción del actor así como los elementos de excepción por parte del demandado y en igual medida la acción reconvenicionista y las excepciones del actor reconvenido, en virtud de que, como ya se mencionó en el capítulo tres, este tipo de juicios es caracterizado por una dualidad procesal en las partes, en virtud que el actor originario es también demandado en la contrademanda y el demandado original es el actor en la reconvenición.

Dentro de mi personal óptica estoy de acuerdo que los documentales públicas como lo son: las boletas del impuesto predial, servicio de agua, así como recibos de prestación de bienes y servicios, no constituyen una causa generadora de la posesión de la cual se desprenda la justa y apta transmisión de la propiedad en calidad de propietario, así como tampoco satisfacen dicho requisito las documentales privadas ofrecidas, como lo son facturas en donde consta la adquisición de materiales para construcción, cambio de muebles y tuberías y que incluso un simple detentador estaría en posibilidades de presentar dichos documentos, sin embargo pueden ser consideradas dentro de una valoración conjunta que demuestran los actos de dominio ante los habitantes colindantes, cuando estas se combinan con la testimonial y con el tiempo transcurrido dan la presunción de que se ha dirigido como el titular del inmueble, como lo menciona el artículo 798 del Código Civil para el Distrito Federal, en su primera parte al determinar que “la posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos”, por lo que estas deberían de ser consideradas como un parte de la acción, mas no parte medular de la misma, tal y como lo enuncia el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 404 el cual dispone:

“Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su conjunto por el juzgado, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia...”

Es evidente que cuando se intenta este tipo de acción por mala fe o mala intención, nunca se contará con un justo título, ni se cumplirá con ningún tipo de solemnidad, en virtud de que si esto fuera así se colocaría dentro de la hipótesis de prescripción positiva de buena fe, o quizá se exceptuaría respecto por falta de derecho del actor en virtud de que se ha trasferido de forma adecuada la propiedad y no se necesita iniciar el procedimiento de prescripción positiva a su favor.

En el caso que pusimos como ejemplo, el señor Macario buscaba demostrar con la testimonial que se ha dirigido como propietario durante todo el tiempo que ha poseído el inmueble y que dicha forma de conducirse ha generado un derecho a

su favor a partir del tiempo y del *usus*, el cual combinado con el negligente descuido de un propietario pasivo, dan como consecuencia la pérdida de un derecho real en contra de éste y como consecuencia la adquisición del mismo en beneficio de aquél que ha realizado una posesión suficientemente prolongada de una cosa física y ha cumplido con los demás requisitos que marca la ley.

Se ha hecho mención con anterioridad del precepto enmarcado en el artículo 806 en cuanto a que es poseedor de mala fe, o mejor dicho poseedor de mala intención el que entra a posesión sin título alguno para poseer, así como aquel que conoce los vicios de su título que le impide poseer con derecho, en tal sentido no se entiende la motivación de solicitar un justo título generador de la posesión, o título suficiente traslativo de dominio, pues es evidente que no existe tal al haber entrado a poseer de “mala intención”, por lo cual nunca existió un acuerdo de voluntades, solemnidad o formalismo, simplemente fue una ocupación originaria de un deseo de apropiación (*animus domini*) y que nunca estuvo sujeta a una subordinación, es decir no se puede considerar una posesión derivada.

La tesis aislada intitulada PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO en la cual exige como requisitos elemental un justo título, el cual debe quedar probado fehacientemente en virtud de que éste no se presume sino más bien debe de quedar fehacientemente comprobado, hacen prácticamente inoperante esta institución jurídica tratándose de mala fe.

En cuanto a la tesis jurisprudencial intitulada PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION, en la cual establece que no bastan los actos de dominio o en otras palabras el *usus*, sino que es necesario que se acredite el origen de la posesión ya que, según este criterio, es la única forma que se puede probar la posesión en concepto de propietario o dueño; luego entonces cabría preguntar ¿si inicie mi posesión de mala intención (mala fe)

como puedo comprobar mi causa generadora de la posesión si nunca existió un acuerdo de voluntades ni mucho menos cumplí con ningún formalismo o solemnidad?

Posteriormente dicho criterio menciona que no importa que este hecho sea “lícito o ilícito”; en este momento cabe hacer otra pregunta ¿un hecho ilícito se puede considerar como un acto jurídico que genere un justo título y tenga como efectos el transferir la propiedad en calidad de propietario?

En realidad lo que el juzgador quiere es asegurarse que la posesión con la que se adquirió no sea derivada, lo cual es justo y valido para asegurar la el correcto actuar en la impartición de justicia, mas es obvio que cuando se habla de prescripción adquisitiva de mala fe, o mala intención como ya ha quedado establecido, se estará hablando de una posesión ilegítima, en tal virtud no se contará con dicho *título*; hagamos el recuento de como inicio la historia del presente caso hipotético, el señor Macario a sabiendas de que no tenía un justo título para introducirse al inmueble, decide habitarlo y desde ese momento se conduce como propietario, estamos hablando de lo que coloquialmente se llama una “invasión de propiedad”, y paradójicamente para mala suerte del señor Macario el propietario original nunca acude ante la presencia del ministerio público para iniciar una averiguación previa por el delito de despojo, y decimos que para mala suerte del señor Macario en virtud de que si así hubiera sido, la averiguación previa o incluso la sentencia una vez que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal le hubiera servido como “justa” causa generador de la posesión, para que tal documento fuera exhibido en su escrito inicial o reconvenional y aun no siendo un justo título traslativo de dominio este sirviera de causa generadora de la posesión apta.

Existen diversos criterios, respecto a la posesión de mala fe o de mala intención y como consecuencia la usencia total de título justo o traslativo de dominio, emitidos por parte de los Tribunales Colegiados de los diversos Estados de la República, que han percibido este problema y se han pronunciado al respecto. Sin embargo para no glosar de más el presente trabajo de titulación solo citaré el que a mi parecer parece el más claro, de tal manera que los Tribunales

Colegiados de Circuito en materia Civil con residencia en Morelia, Michoacán, mediante Tesis Aislada de la Novena Época, de Julio de 2009, visible en la página 2023 publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta resolvió lo siguiente:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE MALA FE. PARA QUE PROCEDA ESTA ACCIÓN ES NECESARIO QUE EL POSEEDOR SE CONDUZCA COMO PROPIETARIO O DOMINADOR DEL BIEN, EJERCIENDO PODER PARA HACERLO SUYO, AUN CUANDO NO EXISTA CAUSA QUE LO LEGITIME (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).

La piedra angular de la figura de la prescripción adquisitiva se deduce de la fórmula "en concepto de dueño o propietario", contenida en los artículos 758 y 1068 del Código Civil para el Estado abrogado, de cuyo texto se colige que el legislador michoacano eliminó la exigencia del "justo título" como condición para prescribir; por tanto, se entiende por título -sin necesidad de que sea justo- el acto o fundamento que da origen a la posesión, el cual puede ser objetivamente válido para transferir el dominio, subjetivamente válido por originar una creencia fundada respecto de la transmisión del dominio, o basarse, incluso, en la mera creencia de que es válido posesionarse de un bien que no es propio, con el objeto de adquirir la propiedad sobre él. Acorde con ello, para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva de mala fe, es menester que el poseedor se conduzca ostensiblemente y de manera objetiva, como propietario o dominador del bien, ejerciendo un poder indiscutible para hacerlo suyo, aun cuando no exista causa que lo legitime.

Para finalizar con el presente apartado y después hecho el análisis del presente caso práctico considero que la única forma de comprobar la causa generadora de la posesión en calidad de propietario de mala fe es mediante una averiguación previa de despojo, mediante una sentencia penal o título viciado.

4.4 PROPUESTA

4.4.1 Creación de la usucapión y derogación de la prescripción positiva

Durante el desarrollo del presente trabajo hemos analizado la prescripción positiva desde sus orígenes, su iniciación en México colonial e independiente, su aplicación como acción y como excepción, sus elementos objetivos y subjetivos, así como las consecuencias jurídicas que devienen en su actualización mediante el pronunciamiento judicial. De igual forma mediante el estudio de dicha

institución jurídica ha quedado evidenciada la diferencia clara que existe entre la usucapión como modo de adquirir la propiedad y la prescripción como medio de liberarse de obligaciones, sin embargo el problema no sólo trae como consecuencia una falta de claridad en la diferenciación de estas dos instituciones, sino que como resultado de tal confusión se tiende a tomar los mismos parámetros de aplicabilidad de una para con la otra.

La ciencia jurídica como todo arte del conocimiento humano, debe ser dinámica, adaptándose a los cambios sociales que acontezcan en un territorio y momento determinado, con el fin de regular las conductas del hombre en sociedad, y así alcanzar su finalidad la cual es el bien común de los gobernados.

La figura de la usucapión fue una forma de adquirir propiedad principalmente en Europa cuando se creaban nuevos países y diversos predios quedaban vacantes, sin embargo actualmente ya no existen dichos territorios, por lo que es necesario que se adapte a la realidad que pretende regular.

De tal suerte que no basta con el simple cambio de nombre de prescripción a usucapión, es necesario crear una verdadera figura jurídica que permita alcanzar el beneficio de adquirir la propiedad basada en el uso en calidad de propietario y durante un tiempo razonablemente prolongado para dar oportunidad a quien tenga interés jurídico de controvertir dicha posesión.

Actualmente sólo se reconoce y se considera apta para efectos de la prescripción positiva, la posesión que se deriva de un título suficiente para transmitir el dominio y en contra sentido toda posesión que haya sido adquirida de forma derivada es decir en calidad de arrendatario, usufructuario, comodatario etc, no será apta para la prescripción; sin embargo la posesión que encuentra su origen en el uso, explotación y aprovechamiento combinado con la negligencia de un propietario descuidado, también debe ser reconocida no por los elementos que le dan origen sino por el elemento vinculante que es la ley.

La necesidad imperiosa de exigir un justo título traslativo de dominio que de origen a la posesión, pareciera consecuencia de la confusión que ha existido entre estas dos instituciones a saber, la prescripción y la usucapión. Y es así en virtud de que al exigir necesariamente el justo título pareciera que se otorga un

término de gracia para el propietario original haga valer su derecho de propiedad mediante acción reivindicatoria, y no así la adquisición de un derecho real derivado de un *usus* prolongado y evidente durante cierto tiempo.

Con lo anterior no estamos sugiriendo que se proteja a despojadores y delincuentes, más bien que dicha figura se acople a las necesidades sociales actuales y que no sea solo el título el que determine el origen de la posesión sino que también la ley determine si se trata de posesión o de una simple tenencia, y no un justo título traslativo de dominio.

En virtud de la problemática antes expuesta, se propone la creación de la institución jurídica de la usucapión, basada en la teoría objetiva de Rodolf Von Ihering.

Aunque esta teoría ya fue expuesta en el capítulo uno, es necesario hacer una breve recapitulación de la misma a fin de poder entender el enunciado expuesto en el párrafo anterior, mismo que al principio pudiera ser confuso y largo, sin embargo el lector a medida que separemos y analicemos cada uno de sus elementos por partes podrá percibir que no es tal.

Expusimos que para Ihering existe posesión cuando concurre el *corpus* y *animus*, considerando que el *corpus* está conformado por el conjunto de actos que permiten la explotación y que reflejan de esa forma el *animus*, el cual es el propósito tendiente a la explotación de la cosa en sentido económico; en tal virtud el *corpus* no queda limitado a una simple relación material con la cosa, más bien se crea y se dirige mediante un interés de aprovechamiento que como ya se dijo es exteriorizado por el *corpus-animus*, como un elemento único e indivisible; sin embargo dicha existencia quedara condicionada a la no disposición legal que determine que sólo hay simple tenencia.

Expone además que la existencia de dicha disposición legal o elemento de elución tendrá que ser probada; y así lo expuso Ihering al decir, y se repiten sus palabras del capítulo primero:

Al que sostiene la existencia de semejante fundamento de exclusión de la posesión, compete probarla. Para demostrar que hay posesión basta mostrar la existencia exterior de la relación (El *corpus*), que,

como tal, implica el animus, incumbiendo al adversario mostrar la existencia del motivo especial de exclusión de la posesión...”

Es cierto que no hay mejor forma de comprobar la posesión originaria que mediante un título traslativo de dominio, sin embargo este criterio no debería de ser tan tajante en el caso de la usucapión, toda vez que este pudo haberse originado del ánimo de dominio y mientras no exista prueba en contrario que demuestre que se trata de una simple tenencia el poseedor mediante su explotación y aprovechamiento podrá justificar su posesión y así usucapir la propiedad.

En tal entendido el enunciado jurídico contemplado en el artículo 1135 del Código Civil debería decir:

Usucapión es un medio de adquirir bienes, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Siguiendo el mismo orden de ideas propongo que el artículo 1151 enuncie:

La posesión necesaria para usucapir debe ser:

I Ejercida en concepto de propietario;

II Pacífica;

III Continua

III Pública.

IV Por un término no menor a siete años.

Se presumirá que la tenencia con la que se ostenta el poseedor es a título de propietario salvo disposición legal o prueba en contrario que demuestre que es mera tenencia en cuyo caso procederá acción reivindicatoria en todo momento.

En dicho enunciado es de sobresaltar la fracción uno romano que dice “ejercida en concepto de propietario” esto deja abierta la posibilidad de no solo comprobar mediante título traslativo de dominio que se dirige como propietario, sino también con actos de explotación económica y aprovechamiento, sin embargo en el último párrafo contempla la salvedad de que si es comprobado mediante título o por disposición de la ley que es mera tenencia, el propietario original podrá en todo momento ejercitar la acción reivindicatoria y la usucapión quedará sin efectos a razón de que nunca existió posesión sino mera tenencia y el término nunca corrió como tal.

4.4.2 Derogación del artículo 806 y 826 del Código Civil para el Distrito Federal

Ha quedado establecido que la posesión en concepto de dueño es el elemento esencial en la prescripción porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio a través de esta institución jurídica, pues faltando el concepto de dueño se tratará de una posesión derivada o precaria, la cual no es apta para la adjudicación. Para tal determinación se toman en cuenta dos tipos de título, el objetivo o subjetivo.

El título objetivo es aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo. Éste es el título perfecto para que la posesión sea apta para prescribir; pero al mismo tiempo no tiene aplicación práctica, porque si el título es objetivamente válido no habrá, generalmente, necesidad de recurrir a la prescripción para consolidar el dominio; en esa hipótesis, la propiedad se ha obtenido válidamente y, en consecuencia, ya no se necesita poseer durante cierto tiempo para adquirir el dominio, mismo que por virtud del título ya se ha transmitido legalmente.

En cuanto al título subjetivamente válido, se considera como tal a aquel que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición. Esta creencia descansa en un error que en concepto del Juez sea fundado, que sea un error que cualquier persona pueda haber provocado una creencia seria respecto a la validez del título. En tal supuesto, aunque el título no sea en sí mismo suficiente para convertir al comprador en propietario, si lo es para justificar su causa generadora de la posesión y que adquirió la propiedad en calidad de propietario.

En estos dos casos se considerará que la posesión ha sido de buena fe tal y como lo enuncia el capítulo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, en su primer párrafo el cual dice:

“Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.”

Sin embargo el problema de diferenciar entre buena y mala fe en la mal llamada prescripción positiva genera una confusión respecto a su aplicación; así el segundo párrafo del antes mencionado artículo menciona:

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Pareciera que no existe mayor problema en el razonamiento hasta este momento, en virtud de que se supondría que todo aquel individuo que entra en posesión sin título alguno, o que actuando de buena fe al momento de la celebración del acto jurídico y que posteriormente descubriese la ilegitimidad de su título el cual le impide poseer como propietario, se tendría que apegar a la regla de tiempo establecida en el artículo 152 FIII que marca un mínimo de diez años, por ser ésta una posesión de mala fe. Pensemos por ejemplo una invasión de predio o una venta derivada de un fraude; en el primero de los casos no se contará con ningún tipo de documento en el segundo de los casos se tiene el contrato traslativo de dominio ilegítimo.

El tercer párrafo del artículo en estudio termina diciendo:

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.

Luego entonces si el mismo ordenamiento dispone que se entenderá como título la causa que dio origen a dicha posesión, y realizando el mismo ejercicio que se hizo en el capítulo tres y jugando un poco con las palabras del párrafo que le antecede podríamos decir que será poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin “causa generadora de la posesión” alguna para poseer

Sin embargo al confrontar dicho numeral con lo dispuesto por el artículo 826 del mismo ordenamiento, el cual dispone que la posesión válida para prescribir será aquella que se haya adquirido en calidad de propietario y que se disfrute como tal durante el tiempo que la ley enmarca, puede producir prescripción.

Esto crea un “candado jurídico” ya que todo aquel que pretenda adjudicar la propiedad a través de la prescripción positiva tendrá necesariamente que

comprobar un título traslativo de dominio legítimo o apócrifo para de esa forma demostrar que la posesión se adquirió en calidad de propietario.

Cabe recordar que el derecho surge y encuentra su existencia en los hechos que realizan los individuos en el interactuar diario, es obvio que tratándose de una persona que entra en posesión de mala intención no llamara a su notario de confianza para que de fe la invasión que está realizando sobre el predio, o que esté obligado a cometer un delito con miras a que dentro de diez años la averiguación previa o la sentencia le sirvan de “justo título” o justa causa generadora de la posesión y así el juez se cerciore sin lugar a dudas que dicha posesión no es derivada; o peor aún, como muchos litigantes hacen en pro de la “defensa” de su cliente, presentar un título traslativo de dominio apócrifo para de esa forma alegar que si bien es cierto su título está viciado es suficiente para colocarse dentro del supuesto normativo contemplado en el segundo párrafo del artículo 806 del Código Civil. De tal forma que la ley nunca puede tener en su esencia la violación de la misma ley para su cumplimiento.

La posesión en concepto de dueño es elemento esencial porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio; un elemento de definición de la misma prescripción, pues faltando el concepto de dueño se tratará de una posesión derivada o precaria que no produce la prescripción, sin embargo pareciera que para el legislador la única posesión originaria es la que deriva de un título traslativo de dominio, siendo que no es así, en virtud de que la posesión *animus domini*, que es poseer en concepto de dueño, es como se conoce también a la posesión originaria; o como lo expondría Rodolf Von Ihering en su teoría objetiva, la posesión al considerar el corpus como el conjunto de actos que permiten la explotación que refleja el animus y que trae como consecuencia la posesión; salvo precepto o disposición legal en contrario.

Se ha expuesto el error en el que se incurre cuando se habla de buena fe y mala fe, en lo cual se debería de hablar de buena o mala intención, en el caso de la posesión derivada de una mala intención, se sabe y se conoce que no se cuenta con un justo título, esta diferenciación se ha realizado para fijar los términos de tiempos de posesión ya sea en cinco o diez años, sin embargo con la creación

de la usucapión tal y como se propone no se necesitaría esta división por lo que el artículo 806 no tendría razón de ser.

4.4.3. Protección constitucional de la posesión civil

El tema relativo a la protección de la posesión se encuentra consagrado en la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, concretamente en los artículos 14 y la primera parte del artículo 16 y 17 constitucional, mismos que tutelan el derecho el derecho de dominio y posesión, lo cual a su vez se traduce en una protección de derechos tanto materiales como incorpóreos desde el momento en que nadie puede ser privado de su posesión salvo que se le siga un juicio y sea vencido, nadie puede ser molestado en sus posesiones sino por un mandato escrito por una autoridad competente y nadie puede hacer justicia por su propia mano. De hecho, los bienes jurídicos tutelados por el artículo 16 concretamente son las personas mismas, su familia, su domicilio, sus papeles y precisamente sus posesiones y de ahí deriva la tutela de la posesión en las diversas leyes civiles, mercantiles, administrativas y penales de nuestro país.

Según el artículo 16 constitucional, se debe brindar protección posesoria a todos los bienes, ya sean muebles, o inmuebles que se encuentren bajo el poder posesorio de una persona, en el entendido de que el afectado puede ser tanto el poseedor originario como el derivado, más nunca un simple detentador.

La legislación mexicana reconoce una autonomía de derecho posesorio, en el sentido de que quien solicita la defensa de la posesión no necesariamente tiene que ser el propietario, es decir también puede ser que se trate de un tercero, de lo cual se desprende que quien ejerce la posesión no necesariamente tiene que ser el propietario, sino que puede ser cualquier persona incluso un poseedor de mala intención o de mala fe. La tutela jurídica de la posesión entonces, no tiene su fundamento en el hecho de ser propietario, sino el hecho de tener la posesión, de tal suerte que debe de reconocerse la posesión civil tendiente a la adquisición de la propiedad, la cual se considera a aquella posesión de una cosa pero unido a la intención de convertirlos en propios, en ser dueño de los mismos. En virtud de llevar implícito el corpus consistente en la explotación y aprovechamiento de tal propiedad en beneficio propio.

5.0 CONCLUSIONES

Primera. La prescripción positiva como, forma de adquirir la propiedad, ha estado vigente en nuestro derecho desde el México Colonial hasta nuestros días. Ésta institución ha tenido diversos cambios a través de las promulgaciones de las diferentes legislaciones u ordenamientos en la historia de nuestro país. Así en las Leyes de Partida o de las Siete Partidas, las cuales encontraban su sustentado en la desigualdad; dicho ordenamiento legal otorgaba derechos amplios a los españoles, en tal virtud el acceder a los beneficios de la prescripción positiva era prácticamente exclusiva para ésta jerarquía social. Tras el inicio de la lucha por la independencia de la Nueva España, surgió un cambio social radical el cual trajo como consecuencia la abolición de la esclavitud, por lo que hubo necesidad imperiosa de adaptar la prescripción positiva a las nuevas circunstancias sociales. Es así que mediante la promulgación del Código Civil de 1870 se creó una institución jurídica adquisitiva que beneficiara a todo aquél que cumpliera con los requisitos de ley, sin importar su raza u origen étnico, bases que en gran medida han trascendido a través del tiempo y que prácticamente se encuentran intactas en nuestra legislación vigente.

Segunda. Una de las fuentes no formales del derecho es la costumbre, y ésta nace de los hechos repetitivos que suceden en la realidad y que por su propia trascendencia es necesaria su regulación, atribuyéndole consecuencias de derecho. Es evidente que la sociedad a raíz de los diversos cambios, sociales, políticos, demográficos e idiosincráticos, han modificado ciertas conductas lo que ha generado la necesidad de adaptar los supuestos jurídicos acorde al *factum* que se presenta en el vivir diario y no como simples catálogos en honor a figuras jurídicas históricas, ya que de eso se encargará la doctrina. Dicha adaptación debe ser lo más técnica y precisa posible en su contexto y significado verbal, con el fin de no dejar espacio a dobles razonamientos en palabras o ideas, y así servir como una verdadera herramienta para llegar a la justicia social y no como un mero conjunto de requisitos y formalidades imposibles de satisfacer a los ojos del

juez, provocando con ello obstáculos legales tan complicados de cumplir, que sólo se pueden satisfacer mediante la violación de la misma ley.

Tercera. Ha quedado comprobado mediante el presente trabajo de investigación, que lamentablemente este ejercicio legislativo apegado a lógica y coherencia no ha dejado marca en nuestro Código Civil aplicable al Distrito Federal, dado que se ha arrastrado un error histórico al incluir a dos instituciones jurídicas, que son muy diferentes en una sola. Se ha comprobado que el problema no solo radica en la confusión gramatical sino también en la intención de aplicar principios que solo son aplicables a la prescripción, pero de ninguna manera podrían proceder en la usucapión. Esto a razón de que se maneja más como una prescripción del derecho del propietario a reclamar su propiedad enajenada de manera ilegítima en un término de cinco o diez años derivado de una inactividad, más no como un derecho adquirido por parte del poseedor derivado de una explotación y aprovechamiento, al no existir una relación limitativa de posesión con el propietario y procurando y aprovechado el bien de manera pacífica, pública y continua durante un tiempo lo suficientemente prolongado para que el titular se percate de ello.

Cuarta. Es evidente que la usucapión es un acto jurídico que extingue derechos con sus correlativas obligaciones, sin embargo encuentra su nacimiento en un hecho jurídico el cual es la posesión, misma que no se actualiza en un solo momento sino a partir de una serie de acontecimientos concatenados entre sí que reuniendo ciertos elementos, y por el tiempo que marca la ley, darán nacimiento a un acto jurídico complejo unilateral. Al ser un acto jurídico unilateral no se entiende la exigencia de que la posesión provenga invariablemente de un justo título traslativo de dominio, ya que en algunos casos no existirá solemnidad ni acuerdo de voluntades de las partes

Quinta. El legislador considera que es lo mismo “adquirir” y “disfrutar” al enunciarlo como un mismo requisito para la usucapión en el artículo 826 del Código Civil. Pero esto no es así ya que el adquirir se puede perfeccionar en un solo momento, como lo es la compraventa misma que es perfecta y obligatoria

para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio; y disfrutar es una conducta repetitiva que se realiza con derecho legítimo o sin él.

Al respecto los Tribunales Colegiados de los diversos circuitos, se han percatado de la controversia aquí expuesta y se han pronunciado al respecto, sin embargo la jurisprudencia como “el arte de la interpretación y aplicación de los preceptos del derecho vigente” sólo tiene por objeto la exposición ordenada y coherente de los preceptos jurídicos que se hallan en vigor en una época y un lugar determinado, y el estudio de los problemas relativos a su interpretación y aplicación. En tal razón es necesario se establezca una modificación al Código Civil que derogue la prescripción positiva y de paso a la usucapión como figura adquisitiva contemplado un solo término de tiempo y eliminando la buena o mala fe el cual solo sirve para aumentar o disminuir el término de posesión.

6.0 REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.

- ARANGO RUIZ Vincenzo. Instituciones de Derecho Romano. Décima Edición, Ediciones Desalma, Buenos Aires, Argentina 1973
- ARGÜELLO, Luis Rodolfo. Manual de Derecho Romano. Historia e Instituciones Segunda Edición, Editorial Astrea Desalma, Buenos Aires, Argentina 1981
- BONFANTE, Pietro. Manual de Derecho Romano, Historia e Instituciones, Segunda Edición, Editorial Astrea Desalma, Buenos Aires 1981
- DE IBARROLLA, Antonio. Cosas y Sucesiones, Quinta Edición, Editorial Porrúa, México 1981
- DI CASTRO STRINGHER, Elisabetta, Conocimientos Fundamentales de Filosofía, Volumen Uno, Universidad Nacional Autónoma de México, 2006
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. Derecho Civil, 4ª Edición Editorial Porrúa México 1994
- ELÍAS AZAR, Edgar, Personas y Bienes en el Derecho Civil Mexicano, Segunda Edición Editorial Porrúa, México 1997
- ENNECCERUS, Kipp y Wolff. Tratado de Derecho Civil TIII, Editorial ISSU T III.
- PETIT MUÑOZ, Eugenio. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editora Nacional, México 1976,
- GALLEGOS ALCÁNTARA, Eridani. Bienes y Derechos Reales, Primera Edición, Iure Editores, México 2004
- Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado. Cuarta Edición, Editorial Readers Digest México 1975
- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. El Patrimonio el Pecuniario y el Moral o Derechos de la Propiedad, sexta edición, Porrúa, México 1999
- HERNANDEZ GIL, Antonio. La Posesión Tomo II Editorial S.L Civitas, Madrid 1980
- IGLESIAS, Juan. Derecho Romano. História e Instituciones. Undécima Edición., Editorial Ariel S.A, Barcelona 1998
- JARAMILLO VÉLEZ, Lucrecio. “La posesión en el Derecho romano”. Revista Estudios de Derecho, Trabajos Jurídicos, Volumen XVII, Septiembre 1963, Número 53

- LAFAILLE, Héctor. Tratado de los Derechos Reales Vol I Buenos Aires 1922, p 60
- MANRESA Y NARRO, José María. Comentarios del Código Civil Español Tomo XII, Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid 1911
- MARTÍNEZ ALARCÓN, Javier Antonio. Teoría General de las Obligaciones. Editores Pérez Nieto México 1997
- MAZEUD, Henri. Et al. Lecciones de Derecho Civil. Ediciones Jurídicas Europa-America. Buenos Aires 1960
- MORINEAU, Oscar. Los Derechos Reales y el Subsuelo en México. Segunda Edición. FCE-UNAM, México 1997.
- ORTOLAN, Joseph Louis, Explicación Histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano, Traducida por Francisco Pérez de Anaya y Melquiades Pérez Rivas, Madrid
- OVALLE FABELA, José. Derecho Procesal Civil, Novena Edición, Oxford, México 2003
- PEÑA DE QUIRÓS, Manuel. Derechos Reales, Derecho Hipotecario, Tomo I, CRPME, Madrid 1999.
- PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho, 17ª Edición Editorial Porrúa, México 1991
- PINA VARA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano, Ed. Porrúa, México 1983
- QUINTANILLA GARCÍA, Miguel Ángel. Derecho de las Obligaciones, Tercera Edición, Cárdenas Editores, México 1993
- RAMÍREZ CRUZ, Eugenio. Tratado de Derechos Reales, Editorial Rhodas, Tomo I Lima Perú 1996
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Bienes Derechos y Sucesiones, Séptima Edición, Porrúa, México 1975
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Séptima Edición, Editorial Porrúa, México 1991
- ORTIZ URQUIDI, Raúl. Derecho Civil, Editorial Porrúa, México 1977

- RUGIERO, Roberto. *Instituciones de Derecho Civil*. Editorial Reus. Madrid España 1971
- SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Décima Edición, Editorial Porrúa, México 1989
- SOHM, Rodolfo. Instituciones de Derecho Privado Romano, Traducción de Wenceslao Roces, Asociación Cultural Wenceslao Roces, México 1951
- VIZCAINO PÉREZ, Vicente. Compendio de Derecho Público y Común de España, o De las Leyes de las Siete Partidas, Tomo II, Impresor de Cámara de S.MA, Madrid MDCCLXXXIV.
- VON IHERING, Rodolfo. El Fin en el Derecho, Trad. De Diego Abad de Santillán, Editorial Cajica, Puebla 1962
- ZAMORA PIERCE, Jesús. El Juicio de Usucapión, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México 1972

7.0 FUENTES LEGISLATIVAS

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley Federal del Trabajo

Código de Comercio

Código Civil Federal

Ley de Expropiación

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

Ley Agraria

Ley General de Sociedades Mercantiles

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Código Civil para el Distrito Federal de 1928

Código Penal para el Distrito Federal

Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Tepic y Baja California de 1884

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

Código Civil para el Estado de México

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo

Código Civil Para el Estado Libre y Soberano de Puebla
Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal
Ley Registral para el Distrito Federal
Reglamento del Registro Público de la Propiedad