

481



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
CAMPUS ARAGÓN**

**ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA FIGURA JURÍDICA  
DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA CONTENIDA EN EL  
CÓDIGO CIVIL ACTUAL DEL DISTRITO FEDERAL  
CON LA USUCAPIÓN DEL ORDENAMIENTO GE  
TLAXCALA.**

282204

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

**LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**VAZQUEZ FIGUEROA GUADALUPE**

ASESORES:

LIC. PEDRO LOPEZ JUAREZ  
LIC. JORGE LUIS ABARCA MORENO  
LIC. JOSE EDUARDO CABRERA MARTINEZ

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEXICO 2000



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

## A G R A D E C I M I E N T O S

### A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO:

Por haberme dado la oportunidad de ser parte -  
de la institución educativa que es y seguirá  
siendo, la más importante de nuestro país.

### A MI ESCUELA:

#### ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

**ARAGON:** Con respeto y orgullo de pertenecer  
a esta escuela que me brindo todo el apoyo  
necesario para culminar mi carrera, incul-  
candome los más nobles principios de leal-  
tad y justicia.

**A DIOS:** Por ser mi mejor consejero y  
compañero en todos los momentos buenos  
y malos de mi vida.

**A MIS PADRES:** Por que juntos han sido  
sido el mejor ejemplo de amor y perse-  
verancia, mismo que han logrado trans-  
mitir en cada uno de sus hijos. Gracias.

**A MIS HERMANOS:** Paty, Alberto, Rosa-  
rio y Juan Manuel por su incondicio-  
nal apoyo y motivación para superar  
cualquier reto.

**A MIS AMIGAS:** Dalila, Suley y Lety -  
por que juntas aprendimos a valorar  
nuestra amistad. A la Lic. Maria de  
Jesus por su dedicación pero sobre-  
todo por sus invaluables consejos.

## I N D I C E

"ANALISIS COMPARATIVO DE LA FIGURA JURIDICA DE LA PRESCRIPCION POSITIVA CONTENIDA EN EL CODIGO CIVIL ACTUAL DEL DISTRITO FEDERAL CON LA USUCAPION EN EL ORDENAMIENTO CIVIL DE TLAXCALA."

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

**CAPITULO I. ASPECTOS GENERALES DE LA PRESCRIPCION POSITIVA O ADQUISITIVA..... 4**

- 1.1 Referencia histórica de la figura de la prescripción positiva..... 5
  - 1.1.1 En el Derecho Clásico Romano..... 5
  - 1.1.2 La Usucapión en el Derecho de Justiniano....12
  - 1.1.3 La prescripción positiva en otros pueblos...14
  - 1.1.4 Antecedentes en México.....17
- 1.2 Tratamiento doctrinal de la figura jurídica de la prescripción positiva.....25
  - 1.2.1 Aceptaciones de los terminos de usucapión y prescripción.....25
  - 1.2.2 Diferencias entre usucapión y prescripción..29
  - 1.2.3 La usucapión y sus elementos.....33

**CAPITULO II. REGULACION VIGENTE DE LA FIGURA DE PRESCRIPCION POSITIVA O USUCAPION.**

- 2.1 Su ubicación en el Código Civil para el Distrito Federal.....43

2.2 Su ubicación en el Código Civil para el Estado de Tlaxcala.....	46
2.3 Plazos para adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo.....	50
2.3.1 En la Legislación Civil del Distrito Federal.....	53
2.3.2 En la Legislación Civil del Estado de Tlaxcala.....	59
2.4 Disposiciones particulares para el Usucapión en el Estado de Tlaxcala.....	64
2.4.1 En contra de quién puede empezar a correr...	64
2.4.2 En cuanto a su interrupción.....	67
2.5 Disposiciones generales para la figura de la prescripción positiva y negativa contempladas en el Código Civil del Distrito Federal.....	70
2.5.1 Respecto de contra quien corren.....	70
2.5.2 Respecto de los supuestos que las interrumpen y suspenden.....	74
2.5.3 Renuncia de la prescripción.....	84

**CAPITULO III. CRITICA DE LA REGULACION DE LA PRESCRIPCION POSITIVA REGULADA POR EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL EN RELACION A LA FIGURA DE LA USUCAPION PREVISTA POR LA LEGISLACION CIVIL DEL ESTADO DE TLAXCALA.**

3.1 Problemática de la aplicación de disposiciones generales a figuras distintas.....	86
3.2 Diferenciación que establece el Código Civil de Tlaxcala en cuanto a prescripción y usucapión.....	93
3.3 Análisis de los plazos legales para adquirir bienes por el transcurso del tiempo en ambas legislaciones...	95
3.3.1 Respecto de bienes inmuebles.....	97
3.3.2 Respecto de bienes muebles.....	100

3.4 Otros procedimientos aislados previstos por el Código Civil del Distrito Federal para adquirir la propiedad por prescripción.....	101
3.4.1 Competencia de un Juez de Inmatriculación para conocer juicios de prescripción.....	103
3.4.2 Procedimiento administrativo ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.....	111

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

## B I B L I O G R A F I A

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

Considerando que el Código Civil vigente para el Distrito Federal fue expedido en 1928, aun cuando entró en vigor hasta el 10 de octubre de 1932, constituyendo en aquella época una obra novedosa, podemos decir que en la actualidad cuenta ya con una considerable antigüedad; por esta razón se ha tenido la necesidad de realizar una serie de modificaciones en cuanto a sus disposiciones. Sin embargo, hay algunos aspectos que han quedado olvidados; uno de ellos, es su regulación respecto de la figura denominada "prescripción".

Si bien es cierto que la legislación civil para el Distrito Federal se ha quedado un tanto resagada, hay que destacar que no es el panorama general de todos los ordenamientos civiles que rigen para otros Estados de la República, como el caso concreto que nos ocupa en este estudio del Estado de Tlaxcala, el cual es importante señalar que no fue elegido a capricho en esta investigación, sino porque realmente constituye una obra innovadora y actual, tal y como lo comprobaremos en el transcurso del presente estudio.

Es por todo lo anterior que esta investigación plantea la confrontación de dos ordenamientos, que aunque muy distintos en su antigüedad y lugar de aplicación, nos permitirán establecer claras diferencias sobre la reglamentación de la forma de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo; figura erróneamente denominada por el Código Civil para el Distrito Federal como prescripción positiva, pero que es retomada con gran acierto por el Código Civil de Tlaxcala llamándola "Usucapión".

Para una mejor comprensión sobre el análisis que esta investigación propone, se ha dividido en tres capítulos. En el primero, abordaremos los aspectos históricos y doctrinales que nos introducirán en la figura jurídica en cuestión; en el segundo apartado, analizaremos la forma en que los códigos sustantivos señalados prevén requisitos para adquirir la propiedad de bienes por el transcurso del tiempo; también revisaremos aspectos como los plazos requeridos y consideraciones especiales como sus supuestos de interrupción, suspensión y renuncia; en el tercero y último haremos notar los inconvenientes que trae la aplicación de un código obsoleto, como es el del Distrito Federal, que no sólo regula dos figuras de esencias distintas como la prescripción y la usucapión en un sólo

título, con disposiciones generales a ambas, sino que introduce otros procedimientos ante autoridades administrativas, que sólo tiene por consecuencia retardar el reconocimiento de un derecho fehacientemente acreditado.

Posteriormente, estaremos en condiciones de emitir conclusiones respecto de lo que realmente acontece en ambas legislaciones señalando los aciertos y omisiones de éstas.

En síntesis, esta investigación , resultado de la aplicación del método deductivo como técnica de investigación, proporcionará un nuevo panorama sobre el tratamiento de la prescripción positiva o usucapión, destacando los puntos que sería fácil trasladar al Código Civil para el Distrito Federal, eliminando así disposiciones ambiguas que sólo traen consigo procedimientos complejos que hacen más lenta la aplicación de la ley.

**CAPITULO I. ASPECTOS GENERALES DE LA PRESCRIPCION  
POSITIVA O ADQUISITIVA**

## 1.1 REFERENCIA HISTORICA DE LA PRESCRIPCION POSITIVA.

### 1.1.1 En el Derecho Clásico Romano.

En Roma, como en muchas otras civilizaciones de la antigüedad, el más importante de los derechos reales fue la propiedad. Los romanos consideraron varias formas de adquirir la propiedad, algunas más solemnes que otras, pero todas con una misma finalidad, que la propiedad fuera aprovechada y no permaneciera en la incertidumbre; entre ellas podemos mencionar a la mancipatio y la in iure cessio, las cuales perdieron aplicación en la época de Justiniano, cuando la traditio amplía su campo y termina por contemplar los supuestos de las dos primeras figuras; también tenemos a la adjudicatio la cual tenía com objetivo hacer cesar el estado de indivisión de una cosa y para ello el juez adjudicaba las partes.

Otra forma de adquirir la propiedad era la que los romanos denominaban lege, misma que se daba cuando la causa de la adquisición estaba expresamente reconocida, ya sea por una ley verdadera o bien por una acto legislativo equivalente y por último tenemos a la Usucapión, forma de adquirir la propiedad que nos ocupa en este estudio.

La palabra usucapio proviene de usu capere, que quiere decir, adquirir por el uso. La usucapio es una forma de adquirir la propiedad de bienes que opera cuando se ha generado una posesión continua por un año si se trata de bienes muebles y por dos si se refiere a un bien inmueble, satisfechas estos dos requisitos, se adquiriría la calidad de propietario. "Modestino la definía de la siguiente manera: Usucapio est adjectio dominii per continuatinem temporis lege definiti - la usucapio es la adquisición de la propiedad al término exigido por la ley." (1)

El origen de la usucapición se remonta a las XII Tablas, en donde aparecen los plazos indicados anteriormente como supuestos indispensables para que operara esta institución, es decir, se consideraba propietario a la persona que se apoderara de una cosa e hiciera uso de ella durante el tiempo fijado por la ley, ya que bien podía deducirse que la inacción prolongada del propietario equivalía al abandono tácito de su derecho y por tanto el beneficio operaba para el poseedor.

---

1 Bravo González Agustín y Bravo Valdés Beatriz. Derecho Romano. Primer Curso. 15a. Edición. México. Editorial Porrúa. 1997. p.223

Lo cierto es que esta figura en sus inicios era un tanto peligrosa, pues existía el riesgo de adquirir, muy comodamente, cosas robadas; la misma ley Decenviral fue la encargada de remediar este supuesto al pedir como requisito para que esta operará un justo título y buena fe, pues consideraba rehusar el beneficio de la usucapión cuando la posesión no podía apoyarse en una base lícita o cuando era clandestina o violenta.

El desarrollo de esta figura "paso por tres fases sucesivas: Primera. No se exigía sino dos condiciones: posesión de un año para muebles, y que la cosa no fuera robada. Segunda. Se inició antes del final de la República, se exigió que el principio de la posesión estuviera exenta de violencia o clandestinidad: *iustum initium possessionis*. Tercera. Se sitúa entre los siglos I y II de C., se requería justo título y buena fe." (2)

La usucapión era una figura que a pesar de que se modificó hubo algunos principios que prevalecieron, tales

-----

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

como los que se refieren a las cosas que no eran susceptibles de apropiarse por usucapión, a saber: las cosas que no podían entrar al patrimonio de lo particulares, como las cosas divini iuris, las cosas públicas, el hombre libre, los fundos provinciales, las cosas robadas res futivae, ya que en estas últimas mediaba la mala fe y por tanto no se podía usucapir, aunque quedo útil contra terceros adquirentes de buena fe de la cosa robada; también las res mancipi pertenecientes a mujeres en tutela de sus agnados, a menos que las hubiesen entregado ellas mismas con la auctoritas de su tutor; los predio rústica vel suburbana de los pupilos y de los menores de 25 años.

Uno de los factores que vino a fortalecer esta forma de adquirir la propiedad fue la de señalar como requisitos para que esta operara la justa causa y la buena fe. En lo que se refiere a la primera, la iusta causa usucapiendi, se trata de todo acto jurídico válido en derecho que por si solo, hubiera resultado idonéo para adquirir la propiedad, pero que por falta de forma o de algún elemento de fondo, sólo fundamentan legitimamente el comienzo de la posesión. Son causas justas pro donate, pro legato, pro dote, etc.

Respecto del segundo requisito, que es la buena fe, consiste en la creencia leal, honesta convicción de que no se lesionan intereses jurídicos ajenos al entrar en posesión de una cosa. Algunos jurisprudencistas de la época señalaban que en el caso de que se tratara de un poseedor a título oneroso no era necesario que la buena fe persistiera todo el tiempo de la posesión, pues esta era exigida como un todo único y valorada al principio, pero desafortunadamente ese principio no operaba para el adquirente a título gratuito quien sí debía tener la buena fe desde que iniciaba hasta que fenecía el plazo fijado para la usucapión.

Había algunas excepciones respecto de usucapir con estas condiciones, es decir, los únicos casos en los que se podía adquirir la propiedad sin justa causa y sin buena fe eran:

a) Usucapio lucrativa "pro herede". Cuando una sucesión estaba abierta, cualquier persona tenía la capacidad para ser heredero, por tal motivo podía poseer, aun de mala fe, cosas hereditarias, esto mientras el verdadero heredero no entrara en posesión de ellas; si esta situación perduraba por un año, se adquiría la sucesión incluyendo deudas hereditarias.

La Usucapio "pro herede" no podía verificarse si el verdadero heredero ya había tomado en posesión la herencia, puesto que si lo hiciera se cometería un robo, y como ya se dijo, las cosas robadas no son susceptibles de usucapirse.

b) Usureceptio. Es una usucapión en virtud de la cual un propietario podía, sin justo título ni buena fe, recobrar la posesión de una cosa que había cesado de pertenecerle; por ejemplo cuando una persona garantizaba un crédito, o bien cuando alguien le daba a guardar un objeto precioso a otro y durante ese tiempo le transfiere la propiedad, si en ambos casos se recobraba la posesión por un año a sabiendas de que en ese momento la posee otro, se recobra la propiedad de una cosa a la que ya se tenía derecho.

La usucapión tenía varias lagunas; una de ella fue que los peregrinos no gozaban de este privilegio por ser exclusivo de los ciudadanos; tampoco se podían usucapir tierras provinciales, es decir, tierras no romanas. Ante estas deficiencias se creó la figura de la longi temporis praescriptio, de origen incierto pero que varios autores sitúan su aparición en el siglo III D.C., misma que fue un medio de defensa que podía hacer valer el que hubiera poseído el bien mueble o inmuebles por largo tiempo en

contra de las perturbaciones o molestias realizadas contra terceros con intención de despojo, por lo que esta institución, nació dentro del derecho procesal.

Dada la utilidad de la *longi temporis praescriptio* esta figura fue ampliando sus efectos hasta que constituyó una forma de adquirir bienes, muy similar a la usucapión, aunque realmente había grandes diferencias entre una y otra, como en el caso de los plazos, pues en la *longi temporis praescriptio* se exigía que la posesión se continuara por diez años entre presentes y veinte entre ausentes; debía ser invocada sólo por el que hubiera poseído de buena fe y causa justa.

Aunque la *longi temporis praescriptio* no lograba transformar la posesión en una verdadera propiedad civil, si proporcionaba una verdadera garantía o protección contra la acción del propietario, ya que si el poseedor una vez que prescribió perdiera la posesión de la cosa, no tenían la *reivindicatio* pero sí una *reivindicatio* útil por medio de la cual puede recuperar la propiedad; así tenemos que si el demandado tiene una acción *in rem* debía interponer la *praescriptio* o de lo contrario perdía el beneficio; además

la praescriptio era oponible no sólo contra el propietario sino contra otros acreedores, es decir, una vez que se cumplía con los requisitos que la praescriptio exigía, las cargas que afectaban la cosa -servidumbres, hipotecas- quedaban insubsistentes.

Por todo lo anterior, se puede afirmar que si bien la praescriptio era sólo un medio de defensa, esta rebaso inclusive a la usucapión, con lo cual esta institución se convirtió en un medio de adquirir, muy similar a la usucapión civil.

### **1.1.2 La usucapión en el Derecho de Justiniano.**

Durante la época de Justiniano se derribaron varias barreras, tales como la división entre ciudadano y peregrinos, y la diferencia que se hacía respecto del terreno, pues se dio paso por ejemplo a considerar como ciudadanos a todos los individuos del imperio y desapareció la distinción entre fundos itálicos y provinciales, y parecía inútil mantener principios que diferenciaban a la usucapio y la praescriptio longi temporis.

Es así como Justiniano, en 531 D.C., las funde en una sola institución, conservando los principios de la antigua usucapión como la buena fe y el justo título, agrega algunas novedades, tales como: la división entre res mancipi y nec mancipi quedan suprimidas, al igual que la diferenciación que se hacía entre dominio quiritalario y el in bonis; hace una nueva aplicación de la usucapión al usufructo y las servidumbres prediales, entre otras.

Justiniano considera que la supervivencia de la mala fe no impide usucapir al poseedor que la inició de buena fe, por lo que deja de lado la distinción entre adquirentes a título onerosos y a título gratuito; considera que los plazos son muy cortos por lo que los amplía para los muebles de tres años y para los inmuebles a diez entre presentes y veinte entre ausentes, además de establecer que la posesión debe ser ininterrumpida.

Durante este tiempo se continúa empleando la antigua denominación de usucapio tratándose de cosas muebles, y la praescriptio si se trata de inmuebles, aunque ambas se refieran a la misma institución.

Apoyado en una constitución de Teodosio II de 424 D. C. que considera que todas las acciones personales y

reales se extinguen en principio al cabo de 30 años si no se ejercitan a partir del día en que pudo hacerse; Justiniano en 528 D.C. establece el supuesto de la adquisición de la propiedad por usucapión cuando existe mala fe; declara que el poseedor, incluso de cosa furtiva, después de 30 años puede adquirir, pues después de este término el poseedor de mala fe deja de estar expuesto a la reivindicatio del propietario. El plazo se extendería a 40 años si la cosa pertenecía al fisco, a la Iglesia o a una obra pía o al emperador o a la emperatriz. A esta innovación se le conocio también como la "praescriptio longissimi temporis".

### **1.1.3 La prescripción positiva en otros pueblos.**

La prescripción positiva o usucapión careció de importancia para 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 germanicos era contraria a las posesiones por largo tiempo, a diferencia de lo que pasaba 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 el justo título para prescribir, y por tanto se solía remitir la prueba procesal a las llamadas ordalias 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, requisitos indispensables para el Derecho Romano.

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 que operara 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 los bienes de la iglesia y de la conciencia;, es por eso que al tratar a la prescripción positiva o usucapio 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 la 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 usucapición 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 el aplicable a la realidad mexicana durante la dominación española, encontramos en primer lugar al Fuero Juzgo, que exige para la usucapión el transcurso de treinta años; también encontramos a los Fueros municipales, que consideraban tiempos más cortos para la posesión, impuesto 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 aquéllas.

#### **1.1.4 Antecedentes en México.**

Como lo hemos podido constatar, la usucapión o prescripción positiva, es una figura que ha sido manejada en formas muy diversas en otras épocas en diferentes pueblos. La mayoría de los tratadistas, al estudiar de esta figura se enfocan en el Derecho Romano, sin hacer referencia a lo que acontecía en la antigüedad en nuestro país, salvo algunos que afirman, que en lo que se refiere al derecho precortesiano se ignora si los indios conocieron la usucapión como modo de adquirir el dominio e incluso finalizan diciendo que se puede sospechar que desconocieron esa institución.

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

El código 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.

Este código fue muy preciso en lo que se refiere a los elementos necesarios para que la prescripción operara.

Así en su artículo 1079 dispone que la posesión necesaria para prescribir debe ser fundada en justo título, de buena fe, pacífica, continua y pública.

El requisito de 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 que en caso de que faltara este requisito se trataría de una posesión precaria, es decir, la posesión se 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 éste fuera objetivamente válido para transferir el dominio, o bien, subjetivamente válido por 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 una validez plena al título; podríamos pensar que si tenemos un documento que cumpliera con todas estas características no tendría aplicación la prescripción, pues se 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 de la ley habría sido legal.

En lo que se refiere al título subjetivamente válido encontramos que es aquel que se funda en una creencia del poseedor de que ya ha adquirido el dominio, pero que 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 tratar de un error que en cualquiera persona hubiere provocado la creencia seria respecto de la validez del título, ( lo que algunos tratadistas llaman título putativo).

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 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, el que sin fundamento cree que lo tiene y el que sabe que su título es insuficiente y vicioso (artículo 832). El 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 se admite que un tercero de buena fe pudiera prescribir en su favor, es decir, si ese tercero había adquirido la cosa robada tal y como lo dispone el artículo 1090 que a la letra dice: "si la cosa mueble hubiere sido perdida por su dueño o adquirida por medio de un delito y hubiere pasado a tercero, de buena fe, sólo prescribirá a favor de este pasados cuatro años". No obstante para los bienes inmuebles, según este código, 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 civil, tanto como para el actual, la buena o mala fe era un factor preponderante pues en base a ella se determinaban los plazos exigidos para que la prescripción existiera; así tenemos que, para bienes inmuebles se requería 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 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 en diez años independientemente del justo título y la buena fe.

Por lo anterior podemos decir que poseer con 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 conociendo los vicios de este.

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 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 derecho a percibirlos, pero sí a prescribir conforme al término de la buena fe, por el sólo hecho de haber entrado en posesión bajo esas condiciones.

Pero ahora abordemos los últimos tres elementos de la posesión indispensables para que esta fuera considerada apta para la prescribir: pacífica, continua y pública.

Respecto de la posesión pacífica, es decir, aquella que estuviera exenta de la violencia, el código en referencia maneja 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 que jurídicamente no se hubiera declarado que la violencia había cesado, no corría la prescripción útil, o sea, que se necesitaba de una declaración judicial del cese de la violencia para que la posesión produjera prescripción.

La calidad de 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 seguira considerando pacífica.

En cuanto al requisito de la continuidad, tenemos que el código 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 formas 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 código de 1884 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 de 1884, no regula nada respecto de la posesión inscrita en el Registro Público, pero no por eso no la acepta.

Como podemos notar ese código civil fue un antecedente de gran importancia en la regulación de la prescripción que ha llegado a nuestros días, pues como podremos constatarlo al ir avanzando en esta investigación, el legislador de 1928 retomó en gran parte de las disposiciones que este ordenamiento contemplaba, modificandolas en algunas ocasiones para ajustarlas a la nueva realidad que imperaba en aquellos días, pero que no obstante, ahora podrían resultarnos un poco obsoletas.

## **1.2 TRATAMIENTO DOCTRINAL DE LA FIGURA JURIDICA DE LA PRESCRIPCION POSITIVA.**

### **1.2.1 Acepciones de los términos de usucapión y prescripción.**

Antes de adentrarnos en el tratamiento doctrinal que le dan a esta figura diversos autores es necesario destacar su importancia.

La prescripción positiva o usucapión, como algunas legislaciones la denominan, es una figura jurídica que como hemos podido verificar ha tenido un lugar en las regulaciones de todos los lugares del mundo, y que en efecto se ha mantenido por la finalidad y objetivo que persigue, que es el de brindar seguridad y certeza a la propiedad de las cosas, ya que si se cuenta con el dominio se buscará un aprovechamiento a beneficio particular o incluso general, pues proporcionará beneficios tanto al que se sustente como su propietario como a la sociedad en su conjunto, ya que el contar con una certeza estimulará a los hombres a la mejora de sus bienes y a la producción que de ellos se deriva, bajo la garantía de que nadie se los podrá reclamar o arrebatarse en algún momento.

Otro efecto importante de la figura que nos ocupa es la de que por medio de ella se "castiga" al propietario negligente, al que permite que sus bienes permanezcan ociosos y por un largo tiempo inciertos, y hablamos de una especie de castigo porque a la sociedad le importa que las cosas produzcan, al no hacerlo, es prioridad de orden público que al propietario que no propicie este aprovechamiento se le prive de la propiedad, derecho que

bien puede ser aprovechado por otro en favor de toda una colectividad, cumpliendo así con el orden que la sociedad exige.

Por todos estos motivos es que la institución de la prescripción positiva o usucapión ha sido recogida en legislaciones de todo el mundo, y México no ha sido la excepción, ya que el artículo 1135 del Código Civil vigente para el Distrito Federal establece que "prescripción es un medio de adquirir bienes o liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley".

Como se puede apreciar, la ley no hace distinción entre los dos tipos de prescripción, la positiva o usucapión y la extintiva o liberatoria, sin embargo y como lo anotamos anteriormente, la doctrina sí lo ha hecho. Así encontramos que para Rojina Villegas, la prescripción positiva "se entiende como el medio de adquirir la propiedad o ciertos derechos reales mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un gravamen en forma pacífica, continua, pública, cierta y por el término que fije la ley".(3)

-----

(3) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano.  
Volumén 3. Editorial Porrúa, S.A. México. 1998. p 682

Es conveniente indicar que algunos autores manejan el término de usucapión refiriéndose a la prescripción positiva, pues consideran que es la forma más adecuada de llamarla, tal es el caso de Gutierrez y González que nos dice: "usucapión es una forma de adquirir el derecho real de la propiedad, mediante la posesión de la cosa en la que recae, en una forma pacífica, continua, pública y a título de dueño por todo el tiempo que pide la ley." (4)

En lo que se refiere a la prescripción liberatoria, los tratadistas la conciben como "la facultad o el derecho que la ley establece a favor del obligado-deudor, para excepcionarse validamente 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."(5)

-----  
4 Gutierrez y Gonzalez, Ernesto. El Patrimonio.5a. Edición. Editorial Cajica. México. 1995. p. 569

5 Ibid p. 570

Otro punto de vista sobre la prescripción negativa o liberatoria es la que la define como "un medio de extinguir obligaciones o derechos por el transcurso del tiempo, en virtud de que el acreedor no exija el pago en los plazos señalados por la ley o el titular no ejerza su derecho real."(6)

Como podemos observar la prescripción adquisitiva y la negativa son instituciones que encierran esencias distintas, por lo tanto, ambas contienen características diferentes. Para tener una idea clara sobre los distintos principios en los que descansan ambas instituciones, procederemos a establecer sus diferencias y en su caso semejanzas en el siguiente punto.

### 1.2.2 Diferencias entre usucapión y prescripción.

Como lo hemos podido constatar la confusión entre

-----  
(6) Rojina Villegas, Rafael. Ob. cit. p. 682

prescripción propiamente dicha y usucapión se originó hace mucho tiempo, para ser más precisos, en la Edad Media, cuando los glosadores se encargan de estudiar e integrar el Derecho Romano, es justamente ahí cuando confunden las dos instituciones que éste reglamentaba.

Esta confusión ha perdurado hasta nuestros días, aunque se debe señalar que códigos como el alemán y el suizo constituyen la excepción, pues las regulan en forma separada. Lo cierto es que la mayoría de las demás legislaciones siguen tratando a la usucapión y a la prescripción extintiva como si fueran la misma institución.

Ya en el apartado anterior, señalamos que la doctrina marca la distinción entre ambas figuras, pero también destacan como únicos puntos de semejanza los siguientes:

- Tanto la prescripción extintiva o liberatoria como la usucapión, precisan del transcurso del tiempo para que estas operen; ahora bien, si el elemento tiempo es un factor

importante, en la usucapión o prescripción positiva como en la extintiva, es esencial que en ese paso del tiempo, el titular de derechos reales y el acreedor hayan dejado de ejercitar sus respectivos derechos respecto de sus bienes o créditos.

. -Ambas instituciones persiguen como finalidad dar certidumbre y firmeza a manifestaciones de la vida jurídica civil, convirtiéndose en un derecho subjetivo privado lo que no es más que un simple hecho.

Hasta aquí estamos de acuerdo que el principal punto de semejanza es el transcurso del tiempo, entremos, pues a destacar sus diferencias:

a) La usucapión se ha advertido desde la época de los romanos como un modo de adquirir derechos reales y en consecuencia, provocar un cambio en su titularidad, a través de una posesión suficientemente prolongada y cumpliendo con todos los demás aspectos que establece la ley para tal fin; en cambio, la prescripción extintiva no es una forma para adquirir derechos reales, sino para que un deudor se oponga en forma válida a que se haga efectiva su deuda o se cobre en forma forzosa el crédito a su cargo, es decir, la prescripción liberatoria es una causa de extinción de las acciones que normalmente permiten la defensa de derechos reales o personales.

b) En el caso de la usucapión lo que se produce es la pérdida de un derecho real a aquél en contra del cual se usucape, a diferencia de la prescripción extintiva que no hace perder un derecho real al acreedor, ni su calidad de acreedor, sino que el único efecto es que le hace perder al acreedor el derecho de acción que le asiste para solicitar a una autoridad competente que se cobre coactivamente el monto de un crédito o el cumplimiento de una obligación al deudor.

c) La usucapión se refiere al dominio y a los derechos susceptibles de posesión, mientras que la prescripción extintiva o liberatoria se refiere a toda clase de derechos, se trate de derechos reales o personales.

d) Otra diferencia clave entre la usucapión y la prescripción extintiva, es la que en la primera de ellas se requiere una conducta positiva que se manifiesta en la posesión de la cosa, como si fuere propia, durante el tiempo que indica la ley, es decir, que la cosa sea aprovechada; en tanto que en el caso de la prescripción extintiva no requiere actividad alguna del deudor, es decir, se basa en un requisito de tipo negativo, tanto del deudor como del titular del derecho, respecto de este último consiste en que se encuentra pasivo en lo que se refiere al ejercicio del derecho que le asiste.

En pocas palabras, en la prescripción positiva se requiere esencialmente de la existencia de la posesión, en la prescripción extintiva requiere de la inacción al ejercicio de su derecho.

e) Por último, mencionaremos que en la usucapión se requiere precisar de la buena o mala fe para el cómputo del plazo, pues de esta forma nos podremos ubicar en las hipótesis previstas por la ley para el caso de muebles e inmuebles, según se trate; a diferencia de la prescripción liberatoria donde la buena o mala fe no constituyen ninguna variante, pues el plazo es el mismo en todos los casos, la margen de que haya buena o mala fe en el deudor.

De lo anterior se desprende que entre la usucapión y la prescripción liberatoria hay notables diferencias que hacen imposible una confusión, por lo que es erróneo regularlas bajo una misma denominación que causa problemas de aplicación.

**1.2.3 La prescripción positiva o adquisitiva y sus elementos**

La prescripción adquisitiva o usucapión es, entonces, la adquisición del dominio de un derecho real susceptible de posesión, mediante el uso de la cosa como si fuese propia durante el tiempo y condiciones que fije la ley.

Para que una cosa sea materia de prescripción positiva o usucapión se requiere: que la cosa sea presente, las cosas futuras no son susceptibles de usucapirse; que la cosa se encuentre en el comercio, es decir, las cosas que se consideran como del dominio público no son susceptibles de reducirse a propiedad privada y por tanto no son materia de usucapión.

Verifiquemos ahora quienes pueden usucapir bienes muebles o inmuebles. Dos son los sujetos que intervienen en la usucapión, de una parte la persona que adquiere la cosa por usucapión y que denominamos prescribiente, y de otra, la persona dueña de la cosa prescrita, la cual carece de denominación propia. Como la usucapión es acto jurídico en que interviene el hombre, la primera consideración respecto

de los dos sujetos es su capacidad: capacidad adquisitiva en el primero y condiciones en el segundo para que válidamente pierda el dominio o una facultad de éste sí el prescribiente adquiere una servidumbre.

A continuación citamos algunos ejemplos de quiénes esta imposibilitados para adquirir el dominio y por tanto para prescribir: los extranjeros tienen incapacidad absoluta para adquirir el dominio en la zona prohibida respecto de bienes inmuebles; esta incapacidad también la tienen las sociedades extranjeras, con la misma limitante; las asociaciones religiosas al no tener personalidad jurídica no pueden adquirir, ni como agrupaciones de hecho pues tendrían incapacidad para adquirir el dominio de bienes raíces destinados al servicio o propaganda de algún culto; esta misma suerte la corren las sociedades mercantiles por acciones, pues ellas no podran adquirir fincas rústicas destinadas a la agricultura; no podran adquirir bienes raíces que no esten de acuerdo a su objeto las instituciones de crédito, es decir, como no poseen la capacidad de goce para adquirir bienes raíces que no estén destinadas exclusivamente al objeto de la institución, de hacerlo, esta posesión no llegará a producir el dominio.

Resaltemos el caso de que los que carecen de la capacidad de ejercicio, y sólo tienen la capacidad de goce, pueden ser titulares de derechos pero se encuentran imposibilitados para ejercitar esos derechos por sí mismos; en este supuesto, y al tener capacidad de goce pueden adquirir el dominio, por consiguiente, por prescripción o usucapión, pero como carecen de capacidad de ejercicio lo deberá hacer por conducto de su representante legal.

Una vez que brindamos un panorama amplio de lo que se puede prescribir y quiénes lo pueden hacer, procedamos a incluir uno de los requisitos indispensables para que exista la usucapión, este es la posesión. Pero tengamos en cuenta que se trata en todo caso de una posesión idónea no de una simple detentación, como sucede con el arrendamiento o en el usufructo de inmuebles, y la prenda o depósito de bienes muebles.

El artículo 1151 del Código Civil del Distrito Federal establece los requisitos con que debe contar la posesión para que sea considerada como apta para prescribir. Así tenemos que indica como primer requisito que la posesión se tenga en concepto de dueño, para alguno autores consiste en tener el "animus domini", el cual se reconoce en tres

casos: cuando existe posesión con justo título objetivamente válido, con título subjetivamente válido y poseer sin título pero con animus domini, por virtud de un acto ilícito.

Estaremos hablando de un título objetivamente válido, cuando éste cumple o reúne los elementos necesarios que el derecho exige para la adquisición del dominio y la transmisión del mismo; pero si contamos con un título con estas características, podríamos pensar que la prescripción positiva no tiene aplicación: sin embargo, de existir un vicio de origen respecto de la propiedad misma y esta se hubiera transmitido en varias ocasiones posteriores, lo que tendría por consecuencia un vicio que proviene desde el primer adquirente y por tanto posibilidad de duda respecto del dominio, y dado que es imposible justificar la propiedad de todos los anteriores adquirentes, el último adquirente tendría que recurrir a la prescripción, pues con sólo cumplir con el tiempo establecido en la ley, estaría justificando fehacientemente su derecho, sin importar el de los anteriores a él.

El justo título subjetivamente válido es el que se cree suficiente para haber adquirido el derecho, es decir, se fundamenta en una simple creencia del sujeto sobre la legitimidad de su posesión, (algunos autores lo llaman

título putativo). Por ejemplo, en las herencias donde hay un heredero aparente y con ese carácter inicia la posesión, el cual desconoce que hay un testamento posterior que lo revoca; por consiguiente su título derivó de una creencia consistente en considerarse legítimo poseedor.

Por último, encontramos la posesión por virtud de un acto ilícito, posesión que se considera de mala fe, pero que se hace con la intención de apropiación; en estos tres supuestos hay animus dominii y por lo tanto, una posesión apta par prescribir, aunque conviene agregar que en el último caso cuando la posesión se deriva de un delito, se necesita que haya prescrito la pena o la acción penal, a efecto de que una vez terminado el plazo para estas, comience a correr el plazo para la prescripción considerada como de mala fe.

El segundo requisito es el que se refiere a que la posesión sea pacífica, se considera como tal a la posesión que no se adquiere por violencia. En nuestro derecho actual se exige que esta cualidad se dé al inicio de la posesión; si después ocurrieren actos de violencia para defender la posesión o recuperarla, estos actos no vician la posesión. También se acepta que la violencia queda purgada por el simple cese de ella, sin necesidad de que se haga por declaración judicial.

En lo que respecta al tercer requisito, es decir, a la posesión continúa, tenemos que esto acontece si no adolece del vicio de la interrupción; entendiéndose por interrupción de la posesión, el hecho que lleve consigo la destrucción de alguna de las condiciones esenciales de la usucapión, y que por si hace inoperante la posesión, bien por detener el curso de esta, o por convertir en inútil el tiempo ganado. Conviene detenernos aquí para recordar que uno de los principios de la prescripción positiva o usucapión, es que los bienes no permanezcan en la incertidumbre, por eso la continuidad es requisito esencial para que opere aquélla pues como establece el artículo 1152 del Código Civil del Distrito Federal el poseedor de la finca rústica no la ha cultivado durante el mayor tiempo que la ha poseído o por que el que posea finca urbana no haya hecho las reparaciones necesarias o haya permanecido deshabitada se le impondrán tiempos mayores para que opere la prescripción adquisitiva. Nuestro ordenamiento brinda importantes presunciones a favor del poseedor, una de ellas es que el que pueda probar su posesión al inicio y al tiempo presente, se presumirá que ha poseído el tiempo intermedio, al poseedor que haya sido despojado pero restituido posteriormente, se le tendrá como nunca perturbado o despojado; por tanto, habrá posesión continua.

Y el último requisito para la prescripción positiva es que la posesión sea pública, y consiste en que la posesión debe de ostentarse de modo que tengan conocimiento de ella no sólo los que tengan interés en interrumpirla, sino a la vista de todo mundo. El código vigente estima que la posesión pública es la que se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, misma que puede efectuarse tanto al principio como durante el transcurso del tiempo necesario para prescribir, o una vez consumado el plazo de la prescripción.

Hay también otro elemento que es esencial para que opere la prescripción y es el de la existencia de la buena o mala fe; será poseedor de buena fe -establece la ley- cuando se posee en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer; también lo es el que ignora los vicios de su título, los cuales le impiden poseer legítimamente.

Decimos que es importante hacer la precisión de la existencia de la buena o mala fe en el poseedor pues en base a ello la ley prevé los plazos que habrán de transcurrir para que se adquiera el dominio, según se trate de bienes muebles o inmuebles; a continuación especificaremos cuáles son estos plazos:

-Bienes muebles poseídos en concepto de propietario con buena fe, en forma continua, pacífica y pública se prescriben en tres años, y en cinco cuando existe la mala fe.

-Bienes inmuebles prescriben en cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, pública y continuamente, aclarando que cuando hayan sido objeto de una inscripción de posesión, se presume que existe la buena fe, pues de haber existido mala fe no hubiera acudido a darle publicidad. En el caso de carecer de buena fe, estos bienes se prescribirán por el transcurso de diez años siempre que se reúnan los demás requisitos mencionados anteriormente.

**CAPITULO II. REGULACION VIGENTE DE LA FIGURA  
DE PRESCRIPCION POSITIVA O USUCAPION**

## 2.1 SU UBICACION EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

La institución de la prescripción no es particular o propia del Derecho Civil, ya que también encontramos que en materia mercantil el Código de Comercio en sus artículos 1038 y 1040 hace referencia a la prescripción en materia de comercio en general; y ya que estamos en materia mercantil conviene agregar que otras leyes mercantiles especiales como la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito contienen artículos sobre la prescripción de la letra de cambio, de la acción cambiaria directa y de regreso (artículos 165, 166, 167 y 169), de las acciones derivadas del cheque (artículo 192); 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 misma forma, en materia laboral, tanto la Ley Federal del Trabajo como la de los Trabajadores al Servicio del Estado y la Ley Reglamentaria de la fracción XIII Bis del apartado B, del artículo 123 constitucional contienen preceptos que regulan la prescripción en materia de trabajo.

Como últimos ejemplos citaremos a dos legislaciones que no son omisas en lo que a prescripción se refiere y que son el Código Fiscal Federación y la Ley Agraria.

De lo anterior podemos deducir fácilmente, que la prescripción no es una figura especial de la materia civil, aunque tal vez si sea la única que la ha tratado, en el caso del Distrito Federal, de una forma deficiente, al regularla conjuntamente con otra institución llamada usucapión; aunque ambas tengan un origen y alcance distintos, como lo veremos en el desarrollo del siguiente estudio.

El Código del Distrito Federal regula a esta forma de adquirir la propiedad en el libro segundo, relativo a los bienes, en su Título Séptimo denominado de la "Prescripción" el cual contiene seis capítulos, a saber:

Capitulo I .- Disposiciones generales

Capitulo II .- De la prescripción positiva.

Capitulo III.- De la prescripción negativa.

Capitulo IV .- De la suspensión de la prescripción

Capitulo V .- De la interrupción de la prescripción.

Capitulo VI .- De la manera de contar la prescripción.

Como podemos apreciar, este título contiene capítulos especiales referentes a la prescripción positiva o usucapión y a la prescripción negativa o liberatoria. Ciertamente es que también integra en sus tres últimos capítulos disposiciones aplicables a ambas figuras, situación que resulta ser poco clara y precisa como lo comprobaremos a lo largo de los apartados posteriores.

Resaltemos algunas de las disposiciones que nos llevan a realizar el comentario anterior. Así tenemos que en su artículo 1135 este ordenamiento nos da un concepto de prescripción al establecer: "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". De la anterior definición se comenta que "el código en este artículo reúne dos figuras diferentes: La Usucapión que se refiere a la adquisición de derechos reales y por ello de bienes materiales, y la prescripción que se refiere como el dice, a la forma de liberarse de obligaciones".(7)

Es el artículo siguiente el encargado de enunciar los dos tipos de prescripción al establecer que la adquisición

-----

7 Gutiérrez y González, Ernesto. Ob. cit. pág. 569

o de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción positiva; y que la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento se llama prescripción negativa; es decir, que este artículo nos indica que la prescripción obedece a dos supuestos particulares, el primero se refiere a la adquisición bienes por posesión y el segundo a la liberación de obligaciones; es en este último supuesto donde el mismo ordenamiento hace una mala ubicación, pues resulta inapropiado que integre a una figura propia de "las obligaciones" a un apartado correspondiente a "los bienes", siendo que en este mismo código existe un lugar especial para todos los aspectos relacionados con las obligaciones; además de que provoca confusiones al identificarlas bajo la misma denominación de "prescripción".

## **2.2 SU UBICACION EN EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TLAXCALA**

Ahora abordemos al Código Civil vigente para el Estado de Tlaxcala, el que nos brindará un nuevo panorama sobre la regulación de la mal llamada prescripción adquisitiva por el Código Civil del Distrito Federal.

Inicialmente indicaremos que este código, el cual entró en vigor el día veinte de noviembre de mil novecientos setenta y seis, deja de usar el término de "prescripción positiva" para regularla en el Título Noveno bajo el nombre de "Usucapión", parte integrante del libro tercero denominado "De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones"; conviene destacar que este código al establecer la diferencia que existe entre prescripción usucapión le otorga a la primera un lugar específico, pues la ubica en el capítulo VII de la sección quinta integrante del título noveno denominado "de la extinción de las obligaciones", que a su vez esta comprendido en el libro cuarto "De las obligaciones".

Este ordenamiento define a la usucapión en su artículo 1173, cuando establece: "Usucapión es un medio de adquirir un derecho real mediante la posesión que exija la ley"; mientras que en su artículo 1736 indica que prescripción es la que confiere deudor una excepción que lo libera de la obligación, y precisa en sus artículos siguientes que la excepción de la prescripción se obtiene por el sólo transcurso del tiempo fijado por la ley (artículo 1737).

Podemos destacar, entonces, que el Código Civil para el Estado de Tlaxcala logra hacer una distinción idónea en lo que a prescripción y usucapión se refiere, pues además de establecer un lugar pertinente para cada una de ellas, logra precisar los supuestos y reglas específicas aplicables a estas, lo que trae consigo una adecuada diferenciación y una mejor comprensión.

Hagamos aquí un pequeño paréntesis para comentar que el caso de Tlaxcala no es exclusivo en la República mexicana, pues códigos sustantivos civiles como el del Estado de México ya regulan a la usucapión separada de la prescripción, estableciendo a la primera en los artículos 910 a 986 y a la segunda de los artículos 2052 a 2077.

Retomando nuestra investigación, conviene hacer notar algunos de los cambios que introduce en la figura de la usucapión el ordenamiento del Estado de Tlaxcala; así tenemos que el Código Civil para el Distrito Federal maneja como elemento indispensable de la posesión que se requiere para prescribir, que esta se disfrute "en concepto de dueño"; el ordenamiento de Tlaxcala se refiere a una posesión "civil"; como podemos apreciar las legislaciones usan distintas denominaciones, pero ambas se refieren a la

misma calidad, tal y como lo confirma el artículo 1128 de la legislación sustantiva civil de Tlaxcala al establecer: "El que posee un bien a título de dueño es poseedor civil"; y ya que estamos dentro del tema de la posesión, conviene comentar que si bien el código del Distrito Federal utiliza sólo dos modalidades de ella, a saber: la posesión derivada y la posesión originaria, siendo esta última la que produce prescripción, en el caso de Tlaxcala se contemplan varios supuestos: habra posesión civil, cuando se posee un bien a título de dueño; existirá posesión precaria cuando en virtud de un acto jurídico el poseedor civil o a título de dueño entrega a otro un bien concediéndole el derecho de retenerlo, y por último cuando se retiene el bien por mandato u orden del propietario no se considera poseedor sino como un simple subordinado; siendo el primero de estos supuestos -la posesión civil- la requerida para usucapir, según el Código sustantivo de Tlaxcala.

En lo que se refiere a los otros requisitos de la posesión necesaria para prescribir o usucapir (posesión pacífica, pública) ambos códigos la contemplan de igual forma.

Hasta aquí lo que se refiere a la ubicación y definición de la usucapión y prescripción; a continuación

detallaremos las diferencias que prevalecen en ambas legislaciones respecto de elementos esenciales en esta forma de adquirir la propiedad, lo que nos permitirá analizar la importancia de contar con una regulación más precisa de esta figura en el Distrito Federal.

### **2.3 PLAZOS PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO.**

En la figura de la Usucapión o prescripción positiva el factor más importante lo constituye el tiempo, ya que una vez transcurrido este, el poseedor adquiere la calidad de propietario.

A pesar de que la figura que nos ocupa ha sido considerada en legislaciones civiles que sirvieron de antecedente para la que hoy nos rige, lo cierto es que los plazos han variado de cuarenta, treinta o veinte años, obedeciendo, tal vez, al hecho de que todas fueron creadas en situaciones propias de cada época.

Así, encontramos que en el Derecho Romano la usucapión se consumaba en un plazo muy corto; sin embargo, al consolidarse el sistema de propiedad inmueble, los tiempos determinados se aumentarón; y a la caída del Imperio Romano, diversos pueblos heredaron, no sólo su cultura, sino que también sus leyes, por lo que adoptan a la usucapión estableciendo plazos sumamente amplios, en especial para los inmuebles, ya que los bienes propiedad de sectores privilegiados como la iglesia y la nobleza, se requerían de cuarenta años para adquirir por usucapión.

Acercándonos a los antecedentes de nuestros códigos civiles, encontramos que en Francia el llamado "Código Napoleónico" adopta un sistema llamado "treintario", pues se establece en el artículo 2262 que: "todas las acciones tanto reales como personales, prescriben en treinta años, sin que aquellos que aleguen esta prescripción esten obligados a presentar un título, ni se les pueda oponer la excepción derivada de la mala fe."(8)

En lo que corresponde a México, se adoptó en el Código Civil de 1870 el sistema que prevalecía en el Código de Napoleón, es decir, el treintario, pues se establece en su

-----

8 Ibid. pág. 582

artículo 1194 que: "todos los bienes inmuebles se prescriben con buena fe, en veinte años y con mala fe en treinta,..."(9), ya en el código de 1884 se reducen los plazos pues se establece que todos los bienes inmuebles se prescriben con buena fe en diez años y con mala fe en veinte.

En nuestro código vigente, es decir, el de 1932 se buscó impulsar el aprovechamiento de la propiedad, por lo que los legisladores de aquél tiempo influenciados por principios como tales como "la tierra es de quien la trabaja" reducen, nuevamente, los plazos para usucapir; es así como en su exposición de motivos dicen: "Se abreviaron los términos para las prescripciones, reduciendolos al mínimo cuando el poseedor, además de tener la posesión necesaria para prescribir, tenía la posesión util de que se acaba de hablar, pues se consideró que conviene estimular el esfuerzo del productor, más bien que la lenidad del propietario, ya que la colectividad recibe un beneficio directo con el aumento de productos destinados a su consumo."

-----  
9 Ibid. pág. 582

### 2.3.1 EN LA LEGISLACION CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL

Después de esta breve introducción, precisemos los artículos en los que se disponen los plazos para la prescripción positiva, según el Código Civil vigente para el Distrito Federal. El artículo 1152 establece: "Los bienes inmuebles se prescriben:

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

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

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

IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél."

En lo que respecta a los bienes muebles el artículo 1153 dice: "Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años."

De la lectura de los artículos anteriores, se desprende que para efectos de contabilizar un plazo susceptible de generar prescripción positiva sobre bienes muebles o inmuebles, hay que tomar en cuenta un factor esencial, que es la existencia de la buena o mala fe durante la posesión, al respecto la Suprema corte ha emitido jurisprudencia en el siguiente sentido:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. NECESIDAD DE REVELAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN.

El actor en un juicio de prescripción debe revelar la causa de su posesión, aún en el caso de poseedor de mala fe, porque es necesario que el juzgador conozca el hecho o acto generador de la misma, para poder determinar la calidad de la posesión, si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fe y para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción."

Sexta Epoca: Amparo directo 2038/57. Manuel M. Lozano y coag. 9 de mayo de 1958. Cinco votos. Amparo Directo 2733/57. Toma Dominguez. 6 de junio de 1958. Unanimidad de cuatro votos. Amparo Directo 4509/58. Isidora Jeronimo González. 30 de abril de 1959. Cinco votos. Amparo directo 7140/58. Wilfrido Herrera Valle y coags. 22 de abril de 1960 Unanimidad de cuatro votos. Amparo directo 5552/58. Miguel Sáinz y Herrera. 21 de octubre de 1960. Cinco votos.

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Apendice de 1995. Parte: Tomo IV, Parte SCJN. Tesis: 316. Página 213.

Este mismo ordenamiento nos da algunas restricciones especiales para que se considere transcurrido el plazo para la prescripción positiva; así en el artículo 1154 se establece que cuando la posesión se adquiere por medio de la violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para prescribir será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles. Conviene aqui resaltar que los códigos anteriores no consideraban que la prescripción se diera cuando mediaba violencia, el código vigente si la contempla pero le aplica los plazos máximos, pues la considera de mala fe.

Otro aspecto importante que hay que tomar en cuenta, en lo que a plazos se refiere, es el contenido del artículo 1155 que indica, que la posesión adquirida por medio de delito se tendrá en cuenta para la prescripción apartir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerandose la posesión como de mala fe; esta disposición es de suma importancia, ya que por medio de ella se reconoce como aceptada y regulada la posesión nacida de delito o de acto ilícito, siempre y cuando esta haya sido ejercida en concepto de dueño y con las demás formalidades que la ley ordena, para que sea apta para la prescripción.

Pero vale la pena que nos detengamos en este precepto para realizar algunas observaciones; en lo que se refiere a que la posesión delictuosa genera prescripción una vez que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, entendamos que "en el primer caso, quien entra en la posesión de un bien inmueble mediante en delito de despojo, puede alcanzar una pena hasta de cinco años, por lo cual deberá transcurrir dicho término antes de empezar a contar el relacionado con la prescripción que en este caso (y al considerarse como de mala fe) será de diez años más."(10)

-----

10 Acosta Romero, Miguel. Código Civil para el Distrito Federal. Comentarios, legislación, doctrina y jurisprudencia Volumen II. Editorial Porrúa S.A. México 1997. p. 286

Cuando hablamos de prescrita la acción penal seguiremos, para efecto de contabilizar el plazo, lo dispuesto por el artículo 105 de Código Penal vigente, que nos señala que la acción penal prescribirá en un plazo igual al término medio aritmético de la pena privativa de la libertad que señale la ley para el delito de que se trate, pero en ningún caso será menor de tres años.

En este orden de ideas, sigamos con el ejemplo de la posesión que se adquiere mediante el delito de despojo, su pena oscila de tres meses a cinco años de prisión, por lo que una vez calculado término medio aritmético, este será de dos años, siete meses, quince días; ahora recordemos que el término no puede ser inferior a tres años para que se considere prescrita la acción penal, según lo establece el Código Penal; de lo anterior se desprende que la posesión necesaria para prescribir comenzará a correr después de esos tres años y concluirá pasados diez años más.

Como lo hemos podido constatar, los plazos para adquirir la propiedad por prescripción positiva, están perfectamente definidos en el Código Civil en comento; sin embargo, es importante que señalemos que el mismo ordenamiento, maneja en su artículo 1149 una especie de

"conjunción de posesiones", como la llama la doctrina; pues indica que el poseedor que se encuentra acumulando el plazo para la prescripción, puede completarlo, reuniendo el tiempo que haya poseído la persona que le transmitió la cosa, siempre y cuando ambas posesiones reúnan los requisitos que la ley establece; sin embargo la doctrina también menciona otros, como lo son:

-Que ambas posesiones tengan la misma naturaleza

-Que se refieran al mismo objeto, y

-Que entre una posesión y otra no exista algún hecho o acto que implique la interrupción de cosa.

Hay que destacar que los plazos que fija la ley para poder adquirir por prescripción, no pueden ampliarse o restringirse por voluntad o convenio entre las partes, pues recordemos que se trata de una institución de orden público.

Por último, y antes de pasar a otro punto, hay que mencionar que en lo que se refiere a la detentación susceptible de producir prescripción respecto de bienes inmuebles, hay leyes especiales que contemplan plazos diversos a los que señala el Código Civil del Distrito

Federal; así tenemos que la Ley General de Bienes Nacionales, por ejemplo, establece en su artículo 8o. lo siguiente: "Los muebles de dominio privado de la Federación son inembargables. Los particulares podrán adquirir dichos bienes por prescripción. La prescripción se regira por el Código Civil del Distrito Federal en materia común y para toda la Republica en materia federal; pero se duplicarán los plazos establecidos por dicho código para que ella opere. Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones del derecho común sobre reivindicaciones de cosas muebles...".

Por lo que podemos concluir que para adquirir por usucapión los bienes muebles del dominio privado de la Federación, aparte de cumplir con los requisitos de la posesión, se requiere que transcurran seis años si se cumple con el requisito de la buena fe y de diez años cuando se carezca de ella.

### **2.3.2 En la Legislación Civil para el Estado de Tlaxcala**

Los plazos que establece el Código Civil del Estado de Tlaxcala, para que se pueda considerar posesión suceptible de usucapir, se encuentran establecidos en los artículos, que para mayor comprensión, se transcriben a continuación:

"Artículo 1192.- Los bienes inmuebles y los derechos reales constituidos sobre ellos se adquieren por usucapión en cinco años si son poseídos con buena fe o en diez con mala fe.

Artículo 1193.- Los bienes muebles se prescriben en un año si la posesión es continúa, pacífica y de buena fe; o en dos independientemente de la buena fe."

De acuerdo a lo anterior se desprende que en la legislación sustantiva del Estado de Tlaxcala los plazos establecidos para esta forma de adquisición de la propiedad, son señalados de una forma muy concreta. Para ser más precisos, a continuación haremos la diferenciación respecto del contenido de lo que se establece en el Distrito Federal para la adquisición de bienes muebles o inmuebles por el transcurso del tiempo.

Así tenemos que en lo que se refiere a los bienes inmuebles, en el Estado de Tlaxcala, no se establece ningún motivo por el que pueda aumentar el tiempo requerido para que opere la prescripción positiva o usucapión, a diferencia del ordenamiento civil para el Distrito Federal, donde se indica en su artículo 1152 que se aumentará hasta en una tercera parte el tiempo señalado (cinco años cuando hay buena fe o cuando se encuentra inscrita la posesión sobre ese inmueble y de diez años cuando exista la mala fe) si se acredita fehacientemente que quien posee una finca rústica no la ha cultivado durante el mayor tiempo que la ha poseído o bien porque el poseedor de finca urbana no ha realizado las reparaciones necesarias y por lo que esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que la poseído.

Si consideramos que el legislador del Estado de Tlaxcala buscó al regular la usucapión, lograr la definitividad de situaciones jurídicas en el menor lapso de tiempo posible, toda vez que así lo reclama la situación actual, podremos explicarnos por qué erradicó plazos "agravados", pues éstos sólo tienen por consecuencia postergar situaciones que producen incertidumbre en cuanto a ser o no titular de un derecho.

A pesar de que como ya lo anotamos en líneas anteriores, podríamos pensar que el Estado de Tlaxcala regula muy superficialmente a esta figura en cuanto a sus plazos, lo cierto es que aporta un nuevo elemento al dejar muy en claro que la usucapión no sólo comprende la adquisición del derecho real de propiedad de bienes inmuebles, sino que además agrega en su artículo 1192: "... y los derechos reales constituidos sobre ellos..."; situación en que resulta ser totalmente omisa la figuras de la prescripción positiva prevista por el Distrito Federal.

Conviene agregar que si bien ambas legislaciones contemplan a la posesión adquirida por medio de un delito, misma que será considerada como de mala fe, el Distrito Federal indica que sólo provocará prescripción una vez que se haya extinguido la pena o bien prescrita la acción penal; el Estado de Tlaxcala resulta ser totalmente omiso, pues no establece nada al respecto, aunque podríamos interpretar que de acuerdo a lo que se establece en su artículo 1185 que dice: "Las disposiciones de este título, relativo al tiempo y demás requisitos necesarios para la usucapión, sólo dejaran de observarse en los casos en que la ley prevenga expresamente otra cosa", por lo que podemos deducir que aunque los plazos para usucapir son muy cortos, habrá que

considerar lo previsto por su Código Penal para el caso de la prescripción de la acción penal y de la extinción de la pena, para efecto de que no exista contradicción entre uno y otro.

Una de las características más importantes que hay que resaltar del Código Civil del Tlaxcala, es que establece plazos reducidos en lo que respecta a la adquisición de bienes muebles por medio de la usucapión, pues preve plazos de un año o dos respectivamente cuando haya o no buena fe, a diferencia de la legislación sustantiva vigente para el Distrito Federal donde se disponen plazos tres años para el caso de una posesión con buena fe y de cinco años cuando esta no exista.

Toda vez que han quedado expuestos los plazos necesarios para prescribir o usucapir establecidos por ambos ordenamientos, es importante precisar la forma en la que estos lapsos de tiempo serán contabilizados; al respecto el Código del Distrito Federal indica que el día en que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea, pero aquél en que termina debe ser completo (artículo 1179); además si el último día es feriado no se tendrá por completa la prescripción, sino hasta cumplido el primero que siga, si fuere útil (artículo 1180).

El artículo 1176 indica, de una forma más concreta, que el tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto los casos en los que así lo determine la ley expresamente.

#### **2.4 DISPOSICIONES PARTICULARES PARA LA USUCAPION EN EL ESTADO DE TLAXCALA.**

**2.4.1 En cuanto en contra de quién puede comenzar a correr.**

Hasta este punto de nuestro estudio, y toda vez que hemos considerado los aspectos básicos de la usucapión o prescripción positiva, podríamos pensar que una persona que toma en posesión una cosa, con los requisitos que la ley establece y sin que medie acción alguna del verdadero propietario para recuperar la tenencia de su bien, esta generando una posesión que le permitira, una vez transcurrido el tiempo determinado por la ley, adquirir ese bien por usucapión. Sin embargo, hay ocasiones que por mandato de la ley la usucapión no puede iniciarse, ni correr en contra del propietario, ya que este último se encuentra en una situación especial que le impide defender su derecho.

Esta breve reflexión sirve para que precisemos que la figura de la prescripción positiva o usucapión tiene otros muchos más factores que deben reunirse para que ella opere, uno de ellos se refiere a los supuestos en contra de quien puede comenzar a correr, mismo que a continuación abordaremos.

A diferencia del Código Civil del Distrito Federal, el del Estado de Tlaxcala no ubica las disposiciones concernientes a en contra de quien puede comenzar a correr el término para adquirir por el transcurso del tiempo en un capítulo especial, sino que las ubica dentro del que corresponde a la Usucapión. Es así como en su artículo 1195 establece que la usucapión puede comenzar y correr en contra de cualquier persona, salvo las restricciones establecidas por la ley. En su artículo inmediato (artículo 1196) establece estas restricciones al preveer que: "la usucapión no puede comenzar ni correr:

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

II. Entre los consortes

III. Contra los menores y demás incapacitados mientras no tengan representante legal.

Los incapacitados tendrán derecho de exigir la responsabilidad a sus tutores, cuando por culpa de estos no se hubiere interrumpido el término de la usucapión.

IV. Entre los menores o incapacitados y sus tutores o curadores mientras dure la tutela;

V. Entre copropietarios o coposeedores respecto del bien común.

VI. Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra o acción militar; y

VII. Entre los beneficiarios del patrimonio familiar."

Tampoco puede comenzar ni correr la usucapión entre un tercero y una persona casada, respecto de los bienes inmuebles del haber matrimonial, enajenados por uno de los cónyuges sin el consentimiento del otro; pero sólo en la parte que a éste corresponda en ellos.

Es así como a través de estas disposiciones los legisladores del Estado de Tlaxcala introducen normas que tienden a proteger a cierto tipo de personas, a aquellos que se encuentran afectados por alguna incapacidad que los imposibilita para hacer una defensa adecuada de su derecho, además trata de reguardar instituciones como el patrimonio familiar y las relaciones entre familiares y cónyuges.

Ya hemos considerado los casos en los que la usucapión no puede comenzar a correr, ahora revisemos los supuestos que la interrumpen.

#### 2.4.2 En cuanto a su interrupción.

Empezemos por definir a la interrupción: "La interrupción consiste en la realización de un hecho que trae como consecuencia la pérdida de la posesión sobre la cosa o la reclamación de la misma por el propietario." (11)

Algunos autores clasifican a las causas de la interrupción en causas naturales y causas civiles, las primeras provienen de la pérdida de la posesión de la cosa y pueden ser de dos formas: voluntaria cuando la posesión es abandonada o bien si se renuncia a ella, es decir, interviene la voluntad del poseedor para cometer alguna de estas conductas; la segunda forma de causa natural es la forzada, que se da cuando se le priva de la posesión ya sea por el propietario o por un tercero.

-----  
11 Aguilar Carbajal, Leopoldo. Segundo curso de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. 3a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1975. p.261

Respecto de la segunda forma en que han clasificado a estas causas los autores las llaman civiles, que se dan cuando hay una reclamación del propietario; también pueden ser de dos formas: la judicial, que se da por el ejercicio de una acción del propietario, como podrían ser una demanda o por alguna interpelación; o bien puede ser extrajudicial cuando el poseedor reconoce los derechos del propietario.

Después de esta breve introducción, revisemos cómo es que el Código Civil para el Estado de Tlaxcala reglamenta la interrupción de la usucapión. En su artículo 1198 establece que: "La usucapión se interrumpe:

I. Si el poseedor es privado de la posesión del bien o del goce del derecho durante más de seis meses;

II. Por demanda judicial contra el poseedor o por embargo del bien reclamado, salvo si el acreedor desistiere de la acción intentada o el reo fuere absuelto de la demanda, o el acto judicial fuere nulo por falta de forma;

III. Por cita para un acto prejudicial o aseguramiento de bienes hecho en virtud de providencia precautoria desde el día en que ocurran estos actos si el actor entabla su acción en juicio contencioso dentro del término fijado para cada caso en el Código de Procedimientos Civiles, o en su defecto dentro de un mes.

Para los efectos de esta fracción y de la anterior, ni las notificaciones o citaciones, ni el secuestro de bienes es necesario que se practiquen dentro del término para la usucapión y surten sus efectos aun cuando se practiquen fuera de él, si el procedimiento se dirige contra la persona a favor de la cual corre la usucapión, la promoción inicial de ese procedimiento se hubiere presentado antes de consumarse el plazo de la usucapión y no hubiere culpa ni omisión del actor;

IV. Si la persona a cuyo favor corre la usucapión reconoce expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien adquiriría."

Por lo que una vez enunciadas estas casusas de interrupción, y atendiendo a la clasificación doctrinal aludida al inicio de este apartado, podemos ubicar dentro de las causas de interrupción naturales a las fracciones I y IV, y dentro de las causas de interrupción civil a las fracciones II y III.

Conviene destacar que en lo que se refiere a la hipótesis de que es privado de la posesión, el despojado podrá recuperar su posesión mediante el ejercicio de una acción posesoria, como son los interdictos.

A continuación citaremos las disposiciones aplicables al Distrito Federal en lo que se refiere a interrupción a demás precisaremos las diferencias que existen entre ambas legislaciones.

## **2.5 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA FIGURA DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA Y NEGATIVA CONTEMPLADAS EN EL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL**

### **2.5.1 Respecto de contra quién corren,**

En la legislación civil del Distrito Federal encontramos que bajo el capítulo denominado "De la suspensión de la prescripción", se encuentran ubicados los supuestos en los que la prescripción no puede comenzar ni correr; antes de que enunciemos cada uno de ellos, es conveniente que aclaremos que es suspensión y por que se encuentran comprendidos en este capítulo.

La suspensión de la prescripción consiste en que la ley, siguiendo su finalidad protectora, impide que empiece a

correr o siga corriendo el plazo legal para que opere la prescripción solo en lo que se refiere a determinadas personas, las que no podrían actuar para interrumpir la prescripción ya sea por razón de sus condiciones personales o por un impedimento puramente material.

El código en comento establece como regla general que la prescripción puede comenzar y correr contra cualquier persona (artículo 1165) agregando que existen ciertas excepciones, las que se encuentran previstas en los artículos 1166 y 1167 respectivamente, y que a la letra dicen:

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

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

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

II. Entre los consortes

III. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dure la tutela;

IV. Entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común;

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

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

Conviene aclarar, en relación a la fracción quinta, que si bien el artículo 721 indica que "por causa de ausencia no se suspenden los términos que fija la ley para la prescripción", estas no se encuentran en contraposición, ya que lo que hace la fracción quinta del artículo 1167 es referirse a un tipo de ausencia especial, como lo es la que se da en el caso de ausentes que se encuentran en servicio público.

Hay algunos autores que indican que como en toda enumeración restrictiva se corre el riesgo de olvidar situaciones más atendibles que las previstas, y el artículo 1165 y siguientes no fuerón la excepción, pues sólo contemplarón las causas de suspensión relacionadas con las

personas, pero no mencionaron ninguna independiente a ellas, dejando que las determinara la Jurisprudencia. Un ejemplo de ello lo encontramos en la Jurisprudencia francesa, pues además de las previstas en la ley, admitió la fuerza mayor, el estado de guerra, la ignorancia del Derecho, etc.

Una vez que ha quedado expuesto el punto de vista del Código Civil del Distrito Federal, mencionaremos algunos aspectos en los que difiere del Código Civil del Estado de Tlaxcala; así tenemos:

-El Código Civil del Estado de Tlaxcala enlista una serie de supuestos en los que no comienza ni corre la usucapión, mismo que se encuentran inmersos en el título noveno que se refiere única y exclusivamente a la Usucapión; el ordenamiento Civil del Distrito Federal también hace mención de estos supuestos, los que integra en el capítulo cuarto denominado "de la suspensión de la prescripción" el cual forma parte del título séptimo llamado "de la prescripción".

-El Código sustantivo del Estado de Tlaxcala introduce dos nuevos casos en los que no puede comenzar ni correr la usucapión, el primero de ellos es el que establece en la fracción VII del artículo 1196 que dice: "La usucapión no

puede comenzar ni correr: VII. Entre los beneficiarios del patrimonio familiar"; el segundo caso es el que prevee en su artículo 1197 donde indica que tampoco comenzará ni correrá la usucapión entre un tercero y una persona casada, respecto de los bienes inmuebles del haber matrimonial, enajenados por uno de los conyuges sin el consentimiento del otro, pero sólo en la parte que a éste corresponda en ellos.

Aunque la legislación del estado de Tlaxcala también hace la omisión de supuestos manejados por su equivalente en el Distrito Federal, caso concreto es el de la fracción V del artículo 1167 que menciona el caso de los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público.

#### **2.5.2 Respecto de los supuestos que las interrumpen y suspenden.**

La prescripción positiva se funda en dos hipótesis, la primera de ellas consiste en la posesión de la cosa y la segunda en la inactividad del propietario; si alguna de ellas no aconteciera la prescripción no existiría.

Ahora bien, la posesión que produce prescripción es aquella que es continúa, es decir, aquella que no ha sido interrumpida; el legislador ha establecido que la posesión se presume continúa, pero esta presunción admite prueba en contrario, la cual podrá acreditar el que pretende desconocer la prescripción.

El Código Civil del Distrito Federal establece los casos en los que se considera interrumpida esta posesión apta para la prescripción y en su artículo 1168, dispone que la prescripción se interrumpe:

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

En lo que respecta a esta fracción es importante hacer algunas observaciones; recordemos que una de las características con las que debe contar la posesión apta para prescribir, a parte de la continuidad, es la de que se disfrute en concepto de dueño, es por eso que si el poseedor llegara a encuadrarse en la hipótesis a que esta fracción se refiere, o sea, que fuere privado de la posesión, cuenta con diferentes medios que le harán recuperar su calidad de poseedor, por lo que podría ejercitar las acciones que le

asistan; en primer lugar un interdicto "en el que se concede un remedio interino, respecto ha que parte ha tenido la posesión de hecho, independientemente del derecho que tenga a poseer y debe ser mantenida en ella durante la secuela de la tramitación judicial." (12)

Pero también podría intentar la acción reivindicatoria, pues aunque no sea el propietario, si goza de la posesión en ese concepto.

El poseedor podrá elegir la acción que considere conveniente pero debera intentarla en el plazo que la ley le confiere, el cual es de un año (artículo 16 de Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), esto en concordancia con lo que establece el artículo 828 del Código Civil cuando establece que la posesión se pierde, según su fracción quinta, por despojo, si la posesión del despojador dura más de un año.

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

-----  
12 Ibid p. 243

Se considerará la prescripción como no interrumpida por interpelación judicial si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda;"

Respecto de esta segunda fracción conviene que aclaremos la relación que guarda con el código de procedimientos civiles, que establece en el artículo 258: "Los efectos de la presentación de la demanda son: interrumpir la prescripción, si no lo esta por otros medios, señalar el principio de la instancia y determinar el valor de las prestaciones exigidas, cuando no pueda referirse a otro tiempo." De lo anterior se deriva que existe cierta controversia, ya que el Código Civil exige que para interrumpirse la prescripción positiva la demanda debe ser notificada al poseedor; mientras que el Código de Procedimientos civiles indica que la sola presentación de la demanda ante la autoridad judicial será suficiente para interrumpir la prescripción.

Hay varios puntos de vista entre los tratadistas respecto de este asunto; así tenemos que hay algunos que afirman que la fracción II, del artículo 1168 del Código Civil es una norma sustantiva; mientras que el artículo 258

es una norma procesal, y por lo tanto, una norma procesal solo puede desarrollar el contenido de normas sustantivas, por lo tanto, no pueden estar por encima de ellas, es por tal motivo que debe prevalecer lo que dispone el Código Civil en su artículo 1168 en su fracción II y no lo que indica el Código de Procedimientos Civiles en su artículo 258.

Al respecto otros tratadistas afirman que no hay contradicción pues la presentación de la demanda interrumpe la prescripción, como efecto procesal; sin perjuicio de que se vuelva a interrumpir nuevamente en el emplazamiento.

La Suprema Corte también ha pronunciado su opinión al respecto, a través de la siguiente Jurisprudencia:

"PRESCRIPCIÓN. LA PRESENTACION DE LA DEMANDA INTERRUMPE LA.- Del artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende que la simple presentación de la demanda es la que interrumpe la prescripción, mientras que del artículo 1168 fracción II, del Código Civil, aparece que la prescripción se interrumpe por demanda judicial u otro cualquier género de interpelación, siempre que sea notificada al poseedor o al

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

deudor, en su caso. La contradicción sólo es aparente porque debe prevalecer la norma procesal, en primer término, por aplicación del principio de especialidad pues aunque la prescripción es una figura instituida en el Código Civil con base en la necesidad de dar firmeza, seguridad y juricidad a determinadas situaciones de hecho convirtiéndolas en situaciones de derecho, debe de tenerse en cuenta que su interrupción por demanda judicial presentada o notificada, implica la verificación de actos de naturaleza procesal, por lo que en este aspecto deben de imperar las reglas del procedimiento; en segundo lugar, si desde el punto de vista subjetivo, la prescripción es abandono del derecho que deriva de la inactividad de su titular, es inconcuso que tal omisión se destruye con la sola presentación de la demanda judicial, pues este acto unilateral significa el ejercicio de la acción, mientras que la notificación es obligación del órgano judicial; por último, el artículo 1168 del Código Civil, en su fracción II, sólo exige la notificación cuando el acto interruptor consiste en "otro cualquier género de interpelación judicial", mas no cuando consiste en la demanda, cuya regulación en lo atinente, deja a las normas procesales.

Amparo directo 627/79.-Servicio de Transportes Eléctricos del Departamento del Distrito Federal.-15 de agosto de 1979.- Unanimidad de votos.-Ponente:Luz Maria Perdomo Juvera.-Secretario: Jorge Arenas y Gómez.

Precedente: Amparo directo 464/79.-Servicio de Transportes Eléctricos del Departamento del Distrito Federal.-26 de junio de 1979.-Unanimidad de votos.-Ponente:Luz Maria Perdomo Juvera.-Secretario:Jorge Arenas y Goméz. Informe 1979. Primer Tribunal Colegiado en Primer Circuito en materia civil. Núm.19.pág. 164."

Por todos los motivos anteriores nosotros estamos de acuerdo en que debe prevalecer lo previsto por el Código adjetivo, cuando indica en su artículo 258 que la sólo presentación de la demanda bastará para considerar interrumpida la prescripción, pues la notificación posterior en muchas ocasiones se realiza en forma tardía, sin ninguna responsabilidad del actor y más bien por exceso de trabajo en los organos jurisdiccionales.

Después de este paréntesis, prosigamos con el estudio de los casos de interrupción de la prescripción.

Así tenemos por último a la fracción III, del artículo 1168, que establece: "Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe."

Como vemos en esta fracción, al hacerse el reconocimiento del derecho real del propietario por cualquier medio, se considerará que la prescripción se ha interrumpido.

Una vez que se está en alguno de los supuestos de las fracciones anteriores, la interrupción surtirá sus efectos, tal y como lo dispone el artículo 1175 cuando establece: "El efecto de la interrupción es inutilizar para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella."

Es importante resaltar que el acto de la interrupción es personal, es decir, sólo aprovecha al que ejecuta el acto y a sus causahabientes y daña directamente al que se dirige el acto y sus representantes. Cuando se da el caso de la existencia de solidaridad o copropiedad, lo ejecutado por uno beneficia a los demás y lo que daña a uno daña a los demás (artículo 1169 y 1132 del Código Civil).

Ahora precisemos las notables diferencias que existen entre los Códigos Civiles del Distrito Federal y Tlaxcala, respectivamente, en lo que se refiere a la interrupción de la prescripción, o como lo denomina la segunda legislación, a la usucapión.

En el ordenamiento Civil de Tlaxcala se dispone que la usucapión se interrumpira cuando el poseedor es privado de la posesión o goce del derecho, al igual que en el Distrito Federal, salvo que establece un término inferior; de seis meses, y no de un año como lo hace la legislación Civil vigente en el Distrito Federal.

La controversia que existe entre lo dispuesto por el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles, ambos del Distrito Federal, en lo que se refiere a la interrupción de la prescripción; es resuelto por el Código Civil del Estado de Tlaxcala, cuando establece que ni las notificaciones o citaciones, ni el secuestro de bienes, es necesario que se practiquen dentro del término de la usucapión y surten sus efectos aún cuando se practiquen fuera de él, si el procedimiento se dirige contra la persona en la cual corre la usucapión, y la promoción inicial de ese procedimiento se hubiere presentado antes de consumarse el plazo de la usucapión y no hubiere ni culpa ni omisión del actor.

### 2.5.3 Renuncia de la Prescripción.

Tanto en los derecho reales como en los personales cabe un supuesto, el de la renuncia. La materia de la prescripción no es la excepción.

Entendemos por renuncia "la dejación voluntaria o dimisión de una cosa que se posee o del derecho a ella"(13), por lo que podemos decir que, es una forma de extinguir todo tipo de derechos patrimoniales, aunque como ya lo anotamos, se hace extensivo a los personales, según lo establece el artículo 2209 del Código Civil del Distrito Federal que dice:"Cualquiera puede renunciar su derecho y remitir, en todo o en parte, las prestaciones que le son debidas, excepto en aquellos casos en que la ley lo prohíba."

La prescripción que ya se consumió, si se puede renunciar, pero nunca la prescripción futura, es decir, la prescripción no es renunciabile anticipadamente, por lo que no se podra incluir cláusula en un contrato en la que se estipule que se renuncia a usucapir o prescribir.

-----  
13 Gutiérrez y González, Ernesto. Op. cit. p.595

La renuncia de la prescripción tiene algunas características, las cuales abordaremos a continuación.

Según el artículo 1142 del Código del Distrito Federal "la renuncia de la prescripción es expresa o tácita siendo esta última la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido". La renuncia es una especie de acto unilateral, pues no requiere de ser aceptada por la otra parte interesada. Sólo pueden realizarla aquellas personas que conforme a la ley sean plenamente capaces de goce y de ejercicio.

Este derecho a renunciar tiene un límite y es el que establece el artículo 1143 que ordena: "los acreedores y todos los que tuvieren l eg ıtimo interés en que la prescripción subsista, pueden hacerla valer aunque el deudor o propietario hayan renunciado los derechos en esa virtud adquiridos".

Este supuesto tiene varias ventajas, pues en el caso de que un bien este garantizando una obligación, el deudor no podr a, a su criterio renunciar a su derecho de usucapir, pues estar a dañando a los acreedores, quienes podr an ejercitar la acción pauliana, y asi evitar la procedencia de esa renuncia que se hace en su perjuicio.

**CAPITULO III. CRITICA A LA REGULACION DE LA  
PRESCRIPCION POSITIVA POR EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO  
FEDERAL, EN RELACION A LA FIGURA DE USUCAPION PREVISTA  
POR LA LEGISLACION CIVIL DE TLAXCALA.**

### 3.1 PROBLEMATICA DE LA APLICACION DE DISPOSICIONES GENERALES A FIGURAS DISTINTAS.

Antes de abordar el estudio de la última etapa de este trabajo, conviene que aclaremos que hemos empleado el término usucapión en lugar de prescripción positiva, por considerarlo más apropiado; por lo que cuando hablamos de prescripción nos estaremos refiriendo a lo que erróneamente denomina el Código Civil del Distrito Federal como prescripción negativa.

Como lo hicimos notar en el primer capítulo de este estudio, entre la usucapión y la prescripción hay sólo un elemento que las hace semejantes, a saber: el tiempo. Todas sus demás características son distintas; por ejemplo, la finalidad que persiguen, en la usucapión se busca la adquisición de la propiedad de un bien mediante la posesión; mientras que en la prescripción tiene como fin la liberación de una obligación.

También hemos precisado que el error de confundir a estas instituciones viene desde el Derecho de Justiniano, cuando por el término de prescripción se agrupa a estas dos figuras.

El Código Civil del Distrito Federal retoma este error ubicando bajo una misma denominación a dos instituciones que tienen alcances distintos, pero consiente de ello indica que esta palabra tiene dos sentidos: uno es la prescripción positiva, que es la adquisición de bienes en virtud de la posesión; el otro sentido es el de la prescripción negativa mediante la cual se libera de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento (artículo 1136).

Resulta de la sola lectura de los párrafos anteriores que es legislador esta consiente de que las insituciones son diversas, pues obedecen a supuestos distintos -uno es la posesión y otro la no exigencia del cumplimiento de una obligación- y por lo tanto consecuencias diferentes -la adquisición de un derecho y la liberación de una obligación- Sin embargo regula a ambas figuras en un solo apartado del Código Civil, que es el título septimo del libro segundo sbre los bienes, denominándolas como prescripción positiva y negativa, respectivamente.

Pero el error va más lejos pues "se mezclan en una sola norma casos que no son aplicables por igual a la usucapión y a la prescripción simultaneamente"(14). Asi tenemos que se

-----  
(14) Gutiérrez y González, Ernesto. Ob. cit. pág. 1033

manejan en el capítulo IV los casos en los que se considera suspendida la prescripción y en el Capítulo V (ambos del título séptimo del Código Civil del Distrito Federal) los supuestos en los que la prescripción se considera interrumpida. Ambos capítulos son aplicables para los dos sentidos de la prescripción el positivo o adquisitivo y el negativo que conocemos como liberatorio.

Pero detengámonos en lo que se refiere al Capítulo IV denominado "De la suspensión de la prescripción". En su artículo 1167 se indican los casos en los que la prescripción no puede comenzar ni correr y en seguida se enlistan seis fracciones; hasta aquí podemos pensar que en esos seis casos -y de acuerdo a la denominación del capítulo- que la prescripción se entenderá como suspendida, pero ¿cómo puede suspenderse algo que, como indica el artículo 1167, no puede iniciar?.

La suspensión supone por regla general una usucapión ya comenzada, aunque podríamos entender que el legislador los agrupa bajo esta denominación (de suspensión) porque considera que la prescripción positiva se suspende en el mismo momento en que inicia, o sea, la usucapión empieza jurídicamente aún cuando de inmediato quede en suspenso.

Como vemos, este tratamiento que da el Código Civil del Distrito Federal es un tanto confuso, sería mas fácil tratarlo exclusivamente bajo el título de los casos en que la prescripción positiva o usucapión no puede comenzar ni correr, evitando ubicarlo bajo el rubro de "suspensión de la prescripción", tal y como lo hace el Estado de Tlaxcala, que suprime un apartado así denominado dentro de su título noveno referente a la usucapión.

Ahora precisemos el por que consideramos que es problemática la aplicación de normas generales previstas por el Código del Distrito Federal para la usucapión y prescripción. Así tenemos al capítulo referente a la "interrupción de la prescripción" que en artículo 1168 indica:

"La prescripción se interrumpe:

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

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

Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda;

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

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

Como podemos ver, específicamente en la fracción III segundo párrafo, se indica claramente que es aplicable exclusivamente a la prescripción como libertatoria de obligaciones. Además en los siguientes artículos que van de 1169 al 1174 se hace referencia a sujetos como deudores acreedores solidarios, figuras que presuponen una obligación y que por lo tanto quedan fuera de las contempladas dentro de la figura de la institución de la usucapión.

La regulación que establece el Código Civil del Distrito Federal para la figura de la prescripción no es del todo ineficaz, pues contempla aspectos como su renuncia o las formas en las que se cuentan los plazos en que otras

entidades no son tan específicas; sin embargo sería mas congruente que se establecieran lugares específicos para las disposiciones de ambas figuras dentro de dicho ordenamiento.

Por todo lo anterior podemos decir que "el Código para el Distrito Federal y Territorios Federales de 1928, a más de incluir en un mismo precepto a ambas instituciones, trata de ellas en el libro relativo a los bienes, lo que no deja de ser una grave infracción a la lógica jurídica. Que la usucapión se estudie o reglamente al final de las insituciones que constituyen el derecho de propiedad, nos parece lógico y razonable y, tal aspecto, es de alabar que el Código se ocupe en el mencionado lugar de la usucapión. Pero resulta inconexo que, al propio tiempo, se ocupe de la prescripción extintiva, la cual era más correcto haber tratado después de las obligaciones o al final del código."(15).

Retomando las ideas anteriores, resaltamos que lo más prudente sería, para empezar, dejar muy en claro las diferencias que existen entre una y otra de las instituciones que el Código Civil confunde y regula en un sólo título llamado "de la prescripción".

-----

15 Muñoz, Luis. Derecho Civil Mexicano. Tomo III. México Editorial Modelo. 1991 p.169

A continuación estableceremos cómo el Estado de Tlaxcala ha dejado bien delimitadas las normas que corresponden a la usucapión y a la prescripción; distinción que podría muy bien podría transmitirse al Código Civil del Distrito Federal.

### **3.2 DIFERENCIACION QUE ESTABLECE EL CODIGO CIVIL DE TLAXCALA EN CUANTO A PRESCRIPCION Y USUCAPION**

El Código Civil del Estado de Tlaxcala que entró en vigor en el año de 1976, al igual que el del Estado de México, han corregido el error que maneja el ordenamiento Civil del Distrito Federal en lo que en materia de prescripción se refiere.

La Legislación del Estado de Tlaxcala dedica el título noveno del libro tercero denominado "De los bienes ,la propiedad y sus diferentes modificaciones" a la institución llamada usucapión y la define en su artículo 1173 cuando indica: "la usucapión es un medio de adquirir un derecho real mediante la posesión que exija la ley"; si bien conserva en gran parte lo que el Código Civil del Distrito

Federal establece para la figura de la prescripción positiva, lo cierto es que logra manejar con mayor precisión lo que a esta figura concierne; así podemos destacar:

-El Código Civil del Estado de Tlaxcala ubica prudentemente a la figura de la usucapión dentro del libro relativo a los bienes y a la propiedad; a diferencia del Distrito Federal que introduce en este mismo lugar a una institución propia de las obligaciones, o como lo maneja el código de Tlaxcala, en el relativo a la extinción de las obligaciones.

-Elimina innecesarias remisiones de un libro del Código Civil a otro, como la que plantea el artículo 1656 del Código Civil del Distrito Federal donde se establece: "El plazo en las obligaciones se contará de la manera prevenida en los artículos 1176 a 1180." cuyos artículos pertenecen al capítulo VI denominado "de la manera de contar la prescripción".

Por lo anterior proponemos que en el caso del Distrito Federal el capítulo III, denominado de la prescripción negativa, perteneciente al título séptimo integrante del libro segundo, relativo a los bienes, debería tratarse en el libro IV sobre las obligaciones, más específicamente en el

título quinto de la primera parte relativo a la "extinción de las obligaciones", formando lo que constituiría el capítulo IV, denominado de la prescripción.

Es importante que aclaremos, que tanto la prescripción como la usucapión manejan varios supuestos similares; tal es el caso de sus causas de interrupción y suspensión, mismos que se ubican como accesorias de cada una de estas figuras, que aunque se podrían tachar de repetitivas, sí sería importante que tuvieran una ubicación pertinente, para no tener que hacer un análisis de si esa norma es aplicable o no a determinada institución; lo que sólo traería por consecuencia dudas para la aplicación de la ley, toda vez que sería materia de discusión sobre si es o no aplicable a una norma en cada caso.

### **3.3 ANALISIS DE LOS PLAZOS LEGALES PARA ADQUIRIR BIENES POR EL TRASCURSO DEL TIEMPO EN AMBAS LEGISLACIONES**

Antes de empezar a analizar estos plazos legales conviene agregar que entre los Códigos que son objeto de

este estudio hay grandes diferencias, la primordial sería los tiempos en los que fueron creados; así tenemos que el Código del Distrito Federal fué publicado el 26 de marzo de 1928 entrando en vigor el 10 de octubre de 1932; mientras que el Código Civil para el Estado de Tlaxcala fué publicado el día 20 de octubre de 1976, entrando en vigor el día 20 de noviembre del mismo año. Por lo tanto, podemos asumir el hecho de que el Código Civil del Distrito Federal sirvió de base, indudablemente, para la creación de todos los ordenamientos civiles de las Entidades Federativas y que su contenido resultaba innovador para aquella época. Sin embargo, las circunstancias que obedecieron al momento de su creación a las que ahora imperan son totalmente distintas.

Tlaxcala es un Estado que como podemos observar ha tomado parte en esos cambios, ya que si bien el código de 1928 fue su principal fuente, lo cierto es que tiene un código totalmente renovado, y reconociendo esta transformación, es como ha concebido una legislación más congruente a nuestra época.

Después de este breve comentario verifiquemos como es que Tlaxcala ha innovado en la figura de la usucapión, muy en especial en lo que a plazos se refiere.

### 3.3.1 Respecto de bienes inmuebles

En lo que se refiere al Estado de Tlaxcala nos encontramos con la figura de la usucapión, para la cual se dispone que para que esta figura se actualice habrán de concurrir varios requisitos, el más importante: el tiempo.

En lo que a bienes inmuebles se refiere el citado Código indica en su artículo 1192 que los bienes inmuebles y los derechos reales constituidos sobre ellos se adquieren en un término de cinco años si son poseídos de buena fe y de diez si hubiera mala fe.

Ahora revisemos en el Código Civil del Distrito Federal, en su artículo 1152 establece que los bienes inmuebles se prescriben en:

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

II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objetos de una inscripción de posesión;

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

IV. Se aumentará en una tercera parte del tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rustica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél."

Como podemos percatarnos el Código de Tlaxcala suprime varias disposiciones que contiene el código civil del Distrito Federal, entre las que podemos destacar se encuentra el de los plazos "agravados" (el aumento en una tercer parte de los plazos de cinco o diez años según el caso) en los casos en que se demuestre que el poseedor no ha realizado las mejoras necesarias para habitar en el caso de finca urbana; si se trata de fincas rústicas estas no se hayan cultivado; también elimina el caso de que la posesión se encuentre inscrita.

Nosotros consideramos que el Código de Tlaxcala hace bien en suprimir estas disposiciones, pues en lo que se refiere a aumentar los plazos, lo único que se logra es alargar el tiempo de la negligencia del propietario, ya que si no se ha preocupado por su propiedad en cinco o diez años, es difícil que pueda probar que el poseedor tampoco lo ha hecho, y así exigirle una tercera parte más del tiempo establecido.

En lo que se refiere a la hipótesis de la posesión inscrita en el Registro Público de la Propiedad, la cual adquiere en el término de cinco años; consideramos que el Estado de Tlaxcala suprime esta precisión, pues la supone de buena fe y por lo tanto cabe en la hipótesis del plazo de cinco años.

Un factor importante de resaltar, es que el Código del Estado de Tlaxcala indica en su artículo 1192 que no solo se adquiere la propiedad del inmueble sino que también de "los derechos reales sobre ellos constituidos"; circunstancia sobre la que resulta ser omisa la legislación civil del Distrito Federal, es por eso que sería conveniente modificar el contenido del artículo 1152 para tomar en cuenta estos supuestos y suprimir los mencionados, dejándolo como sigue:

Artículo 1152: Los bienes inmuebles y los derechos reales constituidos sobre ellos se adquieren por usucapión en tres años si son poseidos con buena fe y en seis con mala fe.

### 3.3.2 Respecto de bienes muebles.

Respecto de los bienes muebles hay notables diferencias en lo que a plazos para adquirirlos corresponde; así tenemos que en el obsoleto Código Civil del Distrito Federal se consideran según el artículo 1153 plazos de tres años cuando son poseidos pacífica, continua y de buena fe y de cinco años cuando esta última faltare. A diferencia del Código Civil de Tlaxcala donde según su artículo 1193 se requerirán de dos años para poseer bienes muebles cuando hay mala fe y sólo uno cuando se posean bienes muebles de forma pacífica continua y de buena fe.

Como podemos observar y toda vez que una de las causas que justifican a la usucapión es que los hombres deben emplear sus riquezas y bienes en forma dinámica, sería

conveniente que se retomaran las disposiciones del Estado de Tlaxcala y hubiera cambios en el artículo 1153 de Código Civil del Distrito Federal, para que fuera acorde a nuestra realidad actual; esos cambios consistirían en acortar los plazos para adquirir bienes muebles, a saber: en un año cuando son poseídos de buena fe, pacífica y continuamente y faltando la buena fe en dos años.

#### **3.4 OTROS PROCEDIMIENTOS AISLADOS PREVISTOS POR EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCION.**

Previamente al estudio de este punto, analicemos el artículo que da pauta a la existencia de "procedimientos aislados"; ese artículo es el 1156 que dice: "El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende la propiedad."

Decimos que este artículo es el fundamento porque el Código es muy claro al referirse a sólo una hipótesis: cuando el bien inmueble este inscrito a nombre de persona determinada que aparece como propietario en el Registro Público; por consiguiente, ¿Que sucede cuando carece de antecedentes registrales, es decir, no hay propietario alguno en el Registto Publico de la propiedad?.

Es aquí donde el Código Civil del Distrito Federal hace otra incorrecta remisión dentro del mismo ordenamiento: la que se hace al artículo 3047 integrante del título segundo de la tercera parte denominado "Del Registro Público", en el que se establece: "En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, establecidas en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniendolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los terminos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y sera inscrita en el Registro Publico de la Propiedad".

Como podemos ver de este precepto se desprenden varios aspectos que tenemos que precisar, siendo el más sobresaliente la competencia que se le da a un juez de inmatriculación sobre juicios de prescripción, el cual abordaremos en el siguiente punto.

#### **3.4.1 Competencia de un Juez de Inmatriculación para conocer juicios de prescripción.**

Como ya lo comentabamos el artículo 1156 del Código Civil distrital nos da la pauta para iniciar un juicio de usucapión cuando el bien esta inscrito a favor de persona determinada en el Registro Público; si careciera de esa inscripción recurriríamos entonces a un procedimiento de inmatriculación, el cual señala el diverso artículo 3047 del mismo ordenamiento.

Para empezar veamos que es la inmatriculación. "Se llama inmatriculación a la acción de inscribir en el Registro Público de la propiedad un inmueble por primera vez." (16)

Las vías de acceso a este procedimiento son variadas y pueden ser intentadas judicial o administrativamente, tal y como lo indica el artículo 3046, que indica en su tercer párrafo:..."El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión del inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución administrativa.."

Estudiemos la primera hipótesis, o sea, la inmatriculación por resolución judicial. Su fundamento lo encontramos en el precepto citado anteriormente que en su fracción primera indica que la inmatriculación por resolución se obtiene, según su inciso a) mediante información de dominio; siendo el artículo 3047 el que

-----

16 Rios Hellig, Jorge. La Práctica del Derecho Notarial. 3a. Ed. Editorial McGraw-Hill .Mexico. 1998. p.313

establece la forma en que se obtiene esta información, sobresaliendo el referente a comprobar los requisitos de la prescripción positiva ante el Juez de Inmatriculación el cual declarará que el poseedor se ha vuelto propietario por prescripción y tal declaración le servirá como título de propiedad y será inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

El procedimiento para demostrar estos requisitos de prescripción ante un Juez de Inmatriculación, se encuentran previstos en el artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, situación que es bastante criticada por la doctrina, pues resulta inadecuado regular a este procedimiento en la fracción de un artículo destinado a regular exclusivamente la notificación por edictos.

Un presupuesto para poder optar por esta vía es la emisión de un certificado por parte del Registro Público, en el que se acredite que el bien de que se trata no está inscrito, según lo dispuesto por el artículo 3046 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Una vez que hemos revisado a grandes rasgos la posibilidad de que un Juez de Inmatriculación conozca sobre juicios de usucapión en el Distrito Federal, conozcamos la posición que tiene al respecto el Código Civil del Estado de Tlaxcala.

Tlaxcala en su Código Civil, artículo 1199, primera parte dispone: "El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlas por usucapión, puede promover juicio contra el propietario a fin de que se declare que el actor ha adquirido por ende la propiedad. El juicio se seguirá contra quién aparezca como propietario de esos bienes o derechos en el Registro Público, o en su defecto en las oficinas catastrales; y si los bienes no estuvieren registrados se considerara que el propietario es persona desconocida y el emplazamiento se hará como lo dispone para estos casos el Código de Procedimientos Civiles, sin perjuicio de que se notifique personalmente a quien en la demanda se señalara como interesado en todo caso el traslado de la demanda se hará también a todo el que pueda tener derecho por medio de edictos, en el periódico de mayor circulación, a juicio del juez."

De lo anterior resultan varias conclusiones. La primera de ellas es que el ordenamiento de Tlaxcala no reglamenta algún tipo de procedimiento que se ventile ante un juez distinto al civil, pues no contempla alguna vía similar a la de inmatriculación del Distrito Federal, toda vez que no deja hipótesis pendientes en el mismo artículo referente a la usucapión como sucede en el ordenamiento del Distrito Federal; en segundo lugar, también remite al Código de Procedimientos de la citada entidad, al artículo referente a las notificaciones por edictos, pero de ninguna forma establece un procedimiento inmerso en él respecto del juicio de usucapión, sino que el artículo es muy claro al mencionar que se aplicará lo dispuesto a las notificaciones por edictos, tal y como si se considerara al propietario como persona desconocida..

Para mayor abundamiento citamos textualmente la opinión que ha emitido la Suprema Corte, al respecto del artículo 1199 del Código Civil del Estado de Tlaxcala:

**"USUCAPION.PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION ES NECESARIO QUE EL CERTIFICADO DEL INMUEBLE EXPEDIDO POR EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, PRECISE SI SE ENCUENTRA INSCRITO A NOMBRE DE PERSONA ALGUNA O NO, EN DICHA OFICINA PUBLICA (LEGISLACION DEL ESTADO DE TLAXCALA).**

De la recta interpretación del artículo 1199 del Código Civil para el Estado de Tlaxcala, se desprende que es menester que el promovente de la acción de usucapión, acompañe a su escrito inicial, el documento correspondiente para acreditar si el bien inmueble que se pretende usucapir se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y, en su caso, el nombre del titular de dicho inmueble, habida cuenta que el juicio mencionado debe seguirse contra quien aparezca como propietario del bien o derecho en el Registro Público citado o, en su defecto, en las oficinas catastrales; y en el caso en que el bien no estuviere registrado se considerará que el propietario es persona desconocida, ordenándose emplazarlo en los términos que para estos casos señala el Código de Procedimientos Civiles para la misma entidad federativa, sin perjuicio de que se notifique personalmente a quien en la demanda se señale como interesado; por tanto, el certificado del inmueble expedido por el registrard público de la propiedad, que acompañe el actor a su demanda, debe precisar si el inmueble se encuentra inscrito en favor de una persona determinada o, en su defecto, hacer constar que dicho inmueble carece de inscripción en la oficina pública referida, pues sólo en esta hipótesis puede cumplirse con la disposición legal mencionada."

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 183/97. Darío Alonso Morales. 9 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Novena Epoca. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: V, Junio de 1997. Tesis: VI.2o.114 C Página: 793

Como podemos ver, la postura de ambas legislaciones es completamente opuesta, pues tenemos que el Código Civil del Distrito Federal contempla procedimientos aislados como es el de inmatriculación, vías que resultan ser bastante tediosas y complicadas, pues aparte de cumplir con todos los requisitos que el Código Civil y el de Procedimientos disponen para esta vía, hay que agotar otras muchas previamente ante el Registro Público para que emita el certificado de no inscripción, presupuesto indispensable para ejercitar la acción que prevee el artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

Conviene resaltar que el Código de Tlaxcala evita regular vías como la de la inmatriculación, pues presupone

que al existir un certificado donde quede asentado que el bien inmueble no esta inscrito en el Registro Público, no puede, por lo tanto, tener a una persona que hay cumplido con la calidad de propietario, pues de lo contrario lo habría hecho oponible a terceros y al no existir este nos envía a un simple procedimiento de notificaciones por edictos, ahorrando con ello un sin fin de trámites ante una institución como el Registro Público en el que muy pocas veces las personas que ahí laboran cuentan con la dedicación que se requiere para llevar a cabo un tramite con las rapidez y sencillez que debieran.

Es por todo lo que hemos expuesto, que se propone que el Código del Distrito Federal correlacione los contenidos de sus artículos 1156 y 3047, pues ambos tienen su fundamento en la usucapión, resultando pertinente, incluso, retomar el ejemplo de Tlaxcala en lo que se refiere a suprimir procedimientos como el de la inmatriculación, pues bien podría conocer un Juez Civil, teniendo como requisito el del certificado de no inscripción en el Registro Público de la Propiedad lo que demostraria que todos los trámites necesarios, para que se probara que el inmueble carece de antecedentes registrales, ya han sido agotados ante esa

institución, restándole entonces única y exclusivamente cerciorarse que efectivamente se ha poseído en concepto de dueño, pública, pacífica y continuamente por el tiempo que la ley exige.

### **3.4.2 Procedimiento Administrativo ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.**

Como ya lo habíamos dejado establecido, el Código Civil del Distrito Federal, en su artículo 3046 (específicamente el inciso d de la segunda fracción) también contempla una vía administrativa para adquirir la propiedad por usucapión.

Este artículo nos remite a lo dispuesto por el artículo 3052, del mismo ordenamiento, en que se indica el procedimiento a seguir para el caso en el que se acuda directamente ante el Registro Público para acreditar que ha operado la prescripción positiva o usucapión. A grandes rasgos el procedimiento se basa en una solicitud dirigida al Director del Registro Público en la que se expresa el

nombre y domicilio del solicitante, la ubicación del bien, medidas y colindancias, la fecha y causa de su posesión, que la posesión que se invoca es de buena fe, el nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario en su caso, y los del causante de aquella si fuera conocido y el nombre y domicilio de sus colindantes; debera acompañar a esta solicitud el documento en el que se acredite el origen de la posesión si existe, un plano autorizado por ingeniero titulado, constancias del estado catastral y predial de inmueble.

Recibida la solicitud, el Director del Registro Público de la Propiedad pondrá en conocimiento de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, así como de los colindantes, vía correo certificado con acuse de recibo, en la que se les indique que tienen un término de nueve días para que manifiesten sus derechos. El Director del Registro mandará además notificar por edictos a todas las personas interesadas, ordenando su publicación una sola vez en la Gaceta o Periódico Oficial del Gobierno del Distrito Federal y en un periódico de mayor circulación, si se trata de bienes inmuebles urbanos; si el predio fuera rústico se ordenará la publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Si no existiere oposición, el Director del Registro citado señalará día y hora para una audiencia en la que se prueben los requisitos para adquirir por usucapión, siendo indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble de cuya inmatriculación se solicita.

En caso de oposición de alguna de las personas llamadas a este procedimiento, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por juez competente (Juez de Inmatriculación).

"De acuerdo con lo prescrito el Director del Registro ejerce, en lo material funciones jurisdiccionales y administrativas en lo formal; que al estar permitidas en la ley se convierten en un procedimiento eficaz y acorde a los principios constitucionales; pero al carecer este de imperio sus resoluciones no tienen fuerza vinculatoria y se hace nugatorio este principio cuando se presenta una oposición, quedando prácticamente sin efecto la inscripción de inmatriculación de acuerdo a su artículo 3054 del Código

Civil."(17)

Por todo lo anterior consideramos que realmente este procedimiento administrativo aparte de ser prolongado y costoso, no proporciona una seguridad absoluta para el interesado, por lo que sería importante que el Registro Público se sujetará únicamente a su función administrativa, cumpliendo un madamiento judicial en lo que se refiere al caso de la inscripción de un inmueble por primera vez, sin juzgar sobre derechos de propiedad de los solicitantes.

-----  
17 Ibidem página 318

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

PRIMERA. La propiedad ha constituido a través del tiempo uno de los derechos más importantes en la historia de la humanidad.

SEGUNDA. Es menester de todos los integrantes de una sociedad utilizar los bienes que les son propios, en su provecho y en el de los demás; correspondiéndole al Estado brindar seguridad y certeza en los mismos. Los romanos ya enfatizaban esta importancia; por tal motivo incorporaron a sus regulaciones, medios por los cuales la propiedad se podía transmitir, siendo uno de ellos la usucapión.

TERCERA. En el Derecho romano el fundamento de la institución de la usucapión era la posesión de un bien por el tiempo y con los requisitos que la ley exigiera; toda vez que la inacción prolongada del propietario equivalía al abandono tácito de su derecho.

CUARTA. En el Derecho Romano aparece otra figura llamada "longi temporis praescriptio", institución nacida

dentro del derecho procesal, que tenía la finalidad de proteger al poseedor, sin proporcionarle una verdadera propiedad.

QUINTA. Es en la época de Justiniano donde equivocadamente se confunden y modifican ambas figuras, aportando al derecho que crea, características de las dos instituciones, comenzando a englobarlas bajo la denominación de prescripción; error que ha prevalecido hasta nuestros días.

SEXTA. Toda vez que una de las finalidades de la figura de la usucapión es dar condiciones de seguridad y certeza a la propiedad, es retomada por el Código Civil del Distrito Federal de 1928, sin concederle una adecuada regulación, pues desafortunadamente, la regula conjuntamente con la prescripción propiamente dicha, disponiendo normas generales aplicables a ambas.

SEPTIMA. Entre la usucapión y la prescripción hay importantes diferencias, siendo la mas destacable que la primera tiene como origen la posesión de bienes, mientras

que la segunda se fundamenta en la no exigencia de una obligación. Agregando que su único elemento de semejanza es el transcurso de un tiempo determinado.

OCTAVA. Ambas figuras son propias de una ubicación específica; así tenemos que la usucapión es propia del libro de los bienes y la prescripción del libro relativo a las obligaciones, tal y como lo establece el Código Civil de Tlaxcala.

NOVENA. Los plazos dispuestos por el Código Civil del Distrito Federal, establecidos desde 1928 cuando imperaban condiciones totalmente diversas a las actuales, van de cinco a diez años para bienes inmuebles según haya buena o mala fe o bien la posesión se encuentre inscrita en el Registro Público; plazos que son retomados en la legislación del Estado de Tlaxcala, por lo que ambos ordenamientos requieren de una reducción acorde a nuestra actualidad, por lo que se proponen de tres años cuando exista la buena fe y de seis cuando no la haya.

DECIMA. Siguiendo con los bienes inmuebles, el Código Civil del Distrito Federal es omiso respecto de los

gravámenes que estos pueden contener, por lo que es factible establecer lo que dispone el artículo 1192 del ordenamiento del Estado de Tlaxcala cuando dice: "Los bienes inmuebles y los derechos reales constituidos sobre ellos se adquieren por usucapión".

DECIMO PRIMERA. Respecto de bienes muebles el Código Civil del Distrito Federal maneja el plazo de tres años cuando hay buena fe y de no existir esta cinco años; plazos considerablemente reducidos por el ordenamiento de Tlaxcala que dispone un año si hay buena fe y de dos independientemente de ella. Por lo que atendiendo el hecho de que los bienes deben ser aprovechados en forma dinámica y activa, se propone que el Distrito Federal retome el ejemplo de la Legislación Civil del Estado de Tlaxcala.

DECIMO SEGUNDA. Toda vez que el Estado de Tlaxcala en su Código Civil delimita y define de manera exclusiva a la prescripción y a la usucapión, otorgando a cada una de ellas disposiciones especiales respecto de su interrupción y suspensión, ejemplo que debería ser retomado por el ordenamiento del Distrito Federal que considera aplicables normas generales para ambas, ocasionando confusión al momento de su aplicación.

DECIMO TERCERA. La inmatriculación vía judicial, constituye en el ordenamiento civil del Distrito Federal una forma para adquirir la propiedad de bienes inmuebles cuando estos carezcan de antecedentes registrales, del cual conocerá un Juez de Inmatriculación; vía que es contemplada en el apartado que regula al Registro Público, cuando debería estar correlacionada con el artículo 1156, integrante del título correspondiente a la mal llamada prescripción positiva para el caso de que si aparezca persona determinada como propietaria en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en cuyo caso se seguirá una vía contenciosa ante un juez civil.

DECIMO CUARTA. El ordenamiento del Código Civil de Tlaxcala omite vías como la inmatriculación judicial o administrativa, considerando como único requisito para iniciar un juicio de usucapión que exista un certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad en el que se especifique si existe o no determinada persona como propietario, en el caso de que no la haya se seguira el juicio como si se tratara de persona desconocida, es decir, por edictos. Por lo anterior se deduce que omite cualquier otro tipo de procedimiento, situación que muy bien podria se

retomada por el Distrito Federal, evitando así complicados procedimientos ante autoridades diversas.

DECIMO QUINTA. La participación del Registro Público de la Propiedad en el Código Civil de Tlaxcala se reduce a emitir un certificado donde se señale si aparece persona determinada como propietario, es decir, tiene funciones unicamente administrativas, nunca jurisdiccionales como en el caso de Distrito Federal que preve un procedimiento especial ante el Registrador para que se declare que se ha adquirido la propiedad en el caso que el bien carezca de antecedentes, procedimiento que resulta ser totalmente ocioso, pues en caso de oposición se remite a la vía judicial. Por todo lo anterior, este procedimiento de carácter administrativo debería ser omitido.

DECIMA SEXTA. Por todas las consideraciones anteriores, se concluye que es pertinente una modificación integral en el Código Civil del Distrito Federal respecto de su título séptimo sobre la prescripción donde se considere una delimitación clara de las figura de la usucapión y la prescripción, ubicandolas en el título de los bienes y en el de las obligaciones respectivamente, asi como la eliminación

de procedimientos tediosos y complicados como lo es el caso de la inmatriculación vía judicial o administrativa. Modificaciones ya reguladas por la Legislación Civil del Estado de Tlaxcala que resulta ser más actual y eficaz.

## B I B L I O G R A F I A

### D O C T R I N A

ACOSTA ROMERO, Miguel. et. al. Código Civil para el Distrito Federal. Comentarios, Legislación, Doctrina y Jurisprudencia. Volumen II. México, Editorial Porrúa S.A., 1997.

AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. 3a. Ed. México, Editorial Porrúa S.A., 1995.

ARCE Y CERVANTES, José. De los Bienes. 2a. Ed. México, Editorial Porrúa S.A., 1994.

BRAVO GONZALEZ, Agustín. Derecho Romano. 15a. Ed. México, Editorial Porrúa S.A., 1997.

DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge. Derecho Civil: Parte General. México. Editorial Porrúa S.A., 1998.

FLORIS MARGADAN, Guillermo. Derecho Romano. México Editorial Porrúa S.A., 1982.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. El Patrimonio. 5a. Ed. México, Editorial Porrúa, S.A., 1995.

----- . Derecho de las Obligaciones. 12a. Ed. México. Editorial Porrúa S.A., 1998.

IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones. 6a. Ed. México, Editorial Porrúa S.A., 1986.

MAGALLON IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil Tomo IV. México, Editorial Porrúa S.A., 1990, 670 p.

MUÑOZ, Luis. Derecho Civil Mexicano. Tomo III, México, Editorial Modelo, 1991.

PUIG BRUTAU, José. Caducidad, Prescripción Extintiva y Usucapión. Barcelona. Casa Editorial Bosch, 1984.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. México. Editorial Porrúa S.A., 1998.

SANCHEZ MEDAL, Ramon. De los Contratos Civiles. 15a. Ed. México, Editorial Porrúa S.A., 1997, 605 p.

VENTURA SILVA, Sabino. Derecho Romano. 6a. Ed. México, Editorial Porrúa S.A., 1982, 437p.

#### **LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA**

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 128a. ed. Editorial Porrúa, S.A. 1999, 147p.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 67a. Ed. México, Editorial Porrúa, 1999, 645 p.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TLAXCALA. 6a. Ed. México, Editorial Cajica, 1998, 729 p.

CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 54a. ed. México, Editorial Porrúa, S.A. 1995, 338p.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. 49a. Ed. México, Editorial Porrúa, 1999. 373 p.

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. NECESIDAD DE REVELAR LA CAUSA DE LA POSESION. Sexta Epoca: Amparo directo 2038/57. Manuel M. Lozano y coag. 9 de mayo de 1958. Cinco votos. Amparo directo 2733/57. Tomas Dominguez. 6 de junio de 1958. Unanimidad de cuatro votos. Amparo directo 4509/58. Isidora Jeronimo Gonzalez. 30 de Abril de 1959. Cinco votos. Amparo directo 7140/58. Wilfrido Herrera Valle y coags. 22 de abril de 1960. Unanimidad de cuatro votos. Amparo directo 5552/58. Miguel Sainz y Herrera. 21 de octubre de 1960. Cinco votos. Tercera Sala, Apendice de 1995, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 316, Página 213.

PRESCRIPCION: LA PRESENTACION DE LA DEMANDA INTERRUMPE LA. Amparo directo 464/79.- Servicio de Transportes Electricos del Departamento del Distrito Federal.- 26 de junio de 1979.- Unanimidad de Votos.- Ponente: Luz Maria Perdomo Juvera. Informe 1979. Primer Tribunal Colegiado en Primer Circuito en materia civil. numero 19. Pagina 164.

USUCAPION. PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION ES NECESARIO QUE EL CERTIFICADO DEL INMUEBLE EXPEDIDO POR EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, PRECISE SI SE ENCUENTRA INSCRITO A NOMBRE DE PESONA ALGUNA O NO, EN DICHA OFICINA (LEGISLACION DEL ESTADO DE TLAXCALA). Amparo directo 183/97. Darío Alonso Morales. 9 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Novena Epoca. Tribunales Colegiados de Circuito. Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Junio de 1997. Tesis VI.2o.114 C, Página 793.