



209

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"**

LA FALTA DE JUSTO TITULO EN EL JUICIO DE
INMATRICULACION JUDICIAL PARA ADQUIRIR
LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN
EL DISTRITO FEDERAL.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ALEJANDRO HERNANDEZ TLECUITL

ASESOR: LIC. JUAN MANUEL HERNANDEZ ROLDAN.



**ENEP
ARAGON**

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEXICO

1995

FALLA DE ORIGEN



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A DIOS.

Por darme la fe y haberme permitido llegar a este momento tan importante; a ti mis logros y superación.

A MI PADRE.

Agradezco tu mano firme con la que me educaste, hasta ahora comprendo que siempre lo has hecho por mi bien.

A MI MADRE.

A ti bella persona, te dedico especialmente este triunfo, como tributo de tu apoyo y confianza que siempre me has brindado. Que Dios siempre esté a tu lado.

A MIS HERMANOS.

Por su cariño y apoyo que siempre me han demostrado, esperando que siempre sea así.

A LA ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ARAGON.

Por haberme permitido estar dentro de sus aulas, logrando con ello la satisfacción de obtener los conocimientos que ahora poseo por conducto de mis maestros, a ellos mi más infinito agradecimiento.

AL LIC. JUAN MANUEL HERNANDEZ ROLDAN.

Mi admiración y respeto, le agradezco infinitamente su apoyo incondicional que me brindo para la elaboración del presente trabajo.

FALLA DE ORIGEN

A TI ABUELO.+

Espero que desde el mundo espiritual, veas lo que siempre anhelaste para tus nietos, aun llevo en mi mente los sabios consejos que siempre me decias.

A TODA LA FAMILIA HERNANDEZ Y TLECUITL.

Por su apoyo, que siempre me han brindado, especialmente al LIC. EZEQUIEL TLECUITL ROJAS, por sus sabios consejos que me ha proporcionado.

A TI ALICIA OSORNIO R.

Por ser una magnifica persona y amiga, te agradezco sinceramente tu apoyo y comprensión.

A LA C. JUEZ SEGUNDO DE LO CIVIL, LICENCIADA ALICIA PEREZ DE LA FUENTE.

Por todas las facilidades que me ha proporcionado, así como la confianza que ha depositado en mí. A Usted mi agradecimiento y respeto.

A MIS AMIGOS DEL JUZGADO SEGUNDO DE LO CIVIL.

Por ser siempre un equipo muy unido, a Ustedes, mi agradecimiento por su apoyo incondicional.

A MIS AMIGOS DE LA PREPARATORIA.

A ustedes, por que me han proporcionado satisfacciones y alegrías, que siempre guardo en los mejores de mis recuerdos, espero que el círculo que hemos formado desde hace años siga inquebrantable.

A MIS AMIGOS UNIVERSITARIOS.

Por hacer que mi estancia en
las aulas fuera más
placentera, a Ustedes grandes
amigos, mi más sincero
agradecimiento.

FALLA DE ORIGEN

INDICE .

	PAG.
INTRODUCCION.	I

CAPITULO PRIMERO.

MARCO HISTORICO.

1.1. DERECHO ROMANO.	1
1.2. DERECHO ESPAÑOL.	32
1.3. DERECHO MEXICANO.	35
1.3.1. DERECHO AZTECA.	35
1.3.2. DERECHO NOVOHISPANO.	38

CAPITULO SEGUNDO.

DE LA POSESION Y DE LA PROPIEDAD.

2.1. CONCEPTO DE POSESION.	44
2.2. ELEMENTOS DE POSESION.	46
2.3. PRESUNCIONES QUE DA ORIGEN A LA POSESION.	47
2.4. REQUISITOS DE LA POSESION.	48
2.5. TERMINOS DE LA POSESION.	51
2.6. FUNDAMENTO LEGAL.	51
2.7. PERDIDA DE LA POSESION.	53
2.8. CONCEPTO DE PROPIEDAD.	62
2.9. JUSTIFICACION DE LA PROPIEDAD.	65
2.10. CARACTERES DE LA PROPIEDAD.	64
2.11. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.	72

CAPITULO TERCERO.

DE LA PRESCRIPCION POSITIVA.

FALLA DE ORIGEN

3.1. CONCEPTO.	75
3.2. FUNDAMENTO LEGAL.	76
3.3. DISTINCION ENTRE PRESCRIPCION POSITIVA Y NEGATIVA.. . . .	76
3.4. BIENES SUCEPTIBLES DE PRESCRIPCION.	77
3.5. REQUISITOS QUE SE TENGA POR CONSUMADA LA PRESCRIPCION POSITIVA.	77
3.5.1. EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.	78
3.5.2. PACIFICA..	81
3.5.3. CONTINUA..	82
3.5.4. PUBLICA.	83

CAPITULO CUARTO.

**FALTA DE JUSTO TITULO EN EL JUICIO DE INMATRICULACION
JUDICIAL PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD.**

4.1. CONCEPTO DE JUSTO TITULO.	85
4.2. ANALISIS DEL ARTICULO 806 Y 3047 DEL CODIGO CIVIL.. . . .	85
4.3. TERMINO PRESCRIPTORIO SI FALTA JUSTO TITULO.	90
4.4. CONCEPTO DE INMATRICULACION JUDICIAL.	93
4.5. ANALISIS JURIDICO DEL ARTICULO 122 FRACCION III DE CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.	94
4.6. SENTENCIA, QUE SERVIRA DE TITULO DE PROPIEDAD AL PROMOVENTE.	99

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

INTRODUCCION.

La concentración de riqueza, en sólo unos cuantos, conlleva pobreza y provoca migración en los sectores tanto rural como urbano, dando como consecuencia el surgimiento de grandes metrópolis como la nuestra.

Esta situación nos motiva el estudio de los aspectos jurídicos que se relaciona con el fenómeno en comento, de tal suerte que hemos decidido abordar el análisis de algunos aspectos del procedimiento de inmatriculación judicial, una de las vías en que se ejerce la acción derivada de la prescripción positiva, como de adquisición de la propiedad.

Sobre el particular, este trabajo hace especial énfasis en el caso de aquellas personas que carecen de justo título para prescribir los inmuebles que poseen.

Ahora bien, para integrar la presente investigación, es menester estudiar lo referente a los antecedentes históricos, respecto del Derecho Romano, Derecho Español y Derecho Mexicano, con la finalidad de determinar como y de que manera se regulaba la posesión y la propiedad, en sus determinadas épocas y de que manera influyeron en nuestro derecho vigente.

Así las cosas, es de vital importancia estudiar la posesión en nuestro derecho actual, en cuanto a su concepto fundamento legal, requisitos que establece la ley para que la posesión sea apta para prescribir.

FALLA DE ORIGEN

Pasando posteriormente a la propiedad, visto desde el punto de vista constitucional, en sus artículos 4o y 27 parte primera; y por supuesto en la legislación civil, así como todos los elementos y requisitos que deben preverse, para iniciar el multicitado juicio de inmatriculación judicial.

Dentro de la última parte de nuestra investigación, analizaremos lo referente a la falta de justo título, es decir, su concepto, causas por las que se carecen de dicho título, así como el estudio de los artículos 806 y 3047 del Código Civil, y del artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, que regula el procedimiento del juicio que estamos tratando.

Concluyendo con la sentencia, una vez que cause ejecutoria la misma, la cual servirá de título de propiedad a los promoventes.

**CAPITULO PRIMERO
MARCO HISTORICO**

1.1. DERECHO ROMANO.

1.2. DERECHO ESPAÑOL.

1.3. DERECHO MEXICANO.

1.3.1. DERECHO AZTECA.

1.3.2. DERECHO NOVOHISPANO.

FALLA DE ORIGEN

CAPITULO PRIMERO.

MARCO HISTORICO.

1.1. DERECHO ROMANO.

El hombre antes de vivir de la pesca, de la caza y de la agricultura no se preocupaba tanto por tener un lugar estable donde habitar para él y su familia, sino que en el momento mismo y a través de un largo proceso de evolución como ente social, le surge la inquietud y la necesidad de instalarse en una determinada porción de tierra, dando con ello un resultado de resguardo para él y su familia, y como consecuencia el origen la propiedad colectiva.

De tal manera tenemos que al darse esta evolución histórica del hombre, surgen fuentes importantes del Derecho, tal y como lo es el Derecho Romano: los jurisconsultos romanos consideraban que al hablar de propiedad es menester también analizar a la posesión.

Así las cosas, tenemos que la posesión la concebían los romanos, como el poder físico y directo de la persona sobre las cosas corporales, con la intención de conducirse como auténtico propietario.

Con lo antes mencionado tenemos que se pueden desprender los siguientes elementos tal y como lo menciona Raúl Lemus García:

" 1.- MATERIAL; *corpus*, es el poder físico y directo sobre la cosa; es el hecho material de tener la cosa.

2.- INTENCIONAL; *animus*, implica la voluntad en el poseedor de conducirse como dueño del objeto.

Por lo que respecta al elemento intencional algunos autores distinguen dos categorías:

a).- El *animus domini* o voluntad de conducirse como propietario.

b).- El *animus possidendi* o intención de poseer el objeto por sí mismo "..."

De lo anterior, tenemos que los romanos consideraban que para tener la posesión de una cosa u objeto debería de existir el ánimo o la intención de conducirse como propietario sobre una cosa corporal, no así los que por alguna razón o motivo no tenían el *corpus* o la intención de conducirse como propietario, ya que la falta de alguno de los dos elementos indispensables no se podría hablar de posesión, esto es, no poseían los que no podían tener la

(1). LEMUS GARCÍA, RAÚL. DERECHO ROMANO. (personas bienes sucesiones). MÉXICO, EDITORIAL LIMUSA, S.A., 1964, p. 144.

intención de obrar como propietario, con respecto de la cosa, aunque la tengan a su disposición, porque el título en virtud del cual la retenían es un reconocimiento de la propiedad de un tercero, es decir, que son el instrumento de la posesión de otro, y por eso no tienen ellos mismos la posesión, sino una simple "detentación" (1) como ejemplo de esta detentación tenemos al arrendatario, al comodatario y al depositario, quienes tienen una posesión derivada, ya que poseen a nombre de otra persona que normalmente tiene la posesión originaria.

CLASES DE POSESION.

Los romanos aludían diversos tipos de posesión de las cuales se desprende la *possessio naturalis* y *possessio civilis*.

La primera consistía en la tenencia que tiene una persona sobre el *corpus*, pero no así el *animus domini*, como mencionamos en renglones anteriores, son los casos del depositario, en el que dicho sujeto se encuentra obligado a restituir una cosa que se le ha encomendado cuidarla, así las cosas tenemos que el depositario tiene la cosa pero no el ánimo de poseer el objeto o cosa que se le ha encomendado la guarda de dicha cosa u objeto.

(1) detentación, "(let. detentatio). f. Der. acción y efecto de detentar. // material. der. posesión o tenencia física de un bien", en PALOMAR DE RISUELO, JUAN. DICCIONARIO PARA JURISTAS, MEXICO, EDICIONES MAYO, 1a. EDICION, 1981. p.430.

La segunda, es decir, la *possessio civilis*, los romanos la concebían como aquella que se funda en justa causa, esto es, que concurrían los dos elementos para que se diera la posesión, que son el objeto y el ánimo de poseer una cosa, así como en su origen no tenga vicios de violencia, clandestinidad o precaridad, ya que si bien es cierto se consideraban como requisitos para que se pueda dar la figura que estamos tratando.

Cabe señalar que consideraban otra clase de posesión y que son la *posesión de buena fe y mala fe*; la *posesión de buena fe*, es aquella que se tenía bajo un justo título, entendiéndose a éste como aquél que por su naturaleza y solemnidad es bastante para transferir un derecho real. Esta forma de posesión es la que da pauta a la usucapión.

Ahora bien, la *posesión de mala fe*, es aquella en la que el poseedor está consciente de que la cosa que está poseyendo le pertenece a otro o la obtuvo por medio de la violencia.

La posesión *ad interdicta*, es aquella que se encontraba protegida por medio de interdictos.

Posesión *ad usucapionem*, es aquella la cual reunía todos los requisitos para ser apta y para que opere la *usucapio*.

EFFECTOS DE LA POSESION.

Los efectos que se producían en el Derecho Romano, según Raúl Lemus García, son:

1.- El pretor protegía al poseedor mediante los interdictos posesorios.

2.- La posesión era un elemento básico para adquirir la propiedad mediante la *ocupación, la traditio y la usucapio*.

3.- El poseedor de buena fe hacía suyos los frutos.

4.- En caso de conflicto de la propiedad, cuando éste derecho es dudoso, la posesión favorece en forma determinante a su titular ". (2)

PERDIDA DE LA POSESION.

El poseedor pierde su posesión cuando dejan de existir cualesquiera de los dos elementos indispensables que son el *animus* y el *corpus*, así como la pérdida total del objeto.

(2). Op. Cit. p. 107.

PROTECCION JURIDICA DE LA POSESION.

La protección jurídica de la posesión, únicamente podía proceder por medio de interdictos que se clasificaban de la siguiente manera:

1.- Interdictos *adipiscendae possessionis causa*, que eran aquellos que tenían por objeto hacer adquirir la posesión de cosas que aun no se habían poseído, ejemplo, el interdicto *quorum bonorum* otorgado al *bonorum possessor*.

2.- Interdictos *tam adipiscendae quam recuperandae possessionis causa*, en los que el demandante puede obtener una posesión perdida. Había tres principales:

a).- *Interdicto de precario*, que era el otorgado a la persona que había entregado una cosa en " precario " (4) y cuya posesión quería recuperar.

(4). "precario" beneficio concedido a una persona a título gratuito consistente en el uso de la cosa revocable a voluntad del propietario ". en PINA, RAFAEL DE. DICCIONARIO DE DERECHO. MEXICO, EDITORIAL FORRUA, S.A., 15a. EDICION, 1988, p. 393.

b).- *Interdictio unde vi*, que se concedía a aquélla persona que había sido violentamente expulsada de su inmueble.

c).- *Interdictio retinendae possessionis causa*, que tiene por objeto reconocer la posesión y cesar las perturbaciones por parte de terceros. Había dos tipos:

1.- *Interdictio uti possidetis*, para los inmuebles.

2.- *Interdictio utrubi*, para los muebles.

Una vez analizado lo referente a la posesión podemos decir que; para que dicha posesión existiera dentro del Derecho Romano como tal, deberían de darse los dos elementos que son el *corpus* y el *animus*; elementos que eran necesarios para que el poseedor pudiera conducirse como verdadero propietario.

Por lo antes expuesto, pasaremos al estudio de la figura jurídica de la propiedad; la cual los romanos la concebían como *el derecho sobre una cosa corporal que confiere por principio a su titular, un pleno poder sobre la cosa, aunque éste poder pueda estar sujeto a variadas limitaciones.*⁽⁸⁾

(8). Cfr. SCHULZ, FRITZ. DERECHO ROMANO CLASICO. BARCELONA, EDITORIAL BOSCH, 3a. EDICION, 1960, P. 417.

Ahora bien, la propiedad en la época romana se le conocía con las siguientes denominaciones:

1.- **DOMINUM Y PROPIETAS**, el propietario era llamado *dominus proprietarius o dominus proprietatis*.

2.- **ESSE ALICUIS**, esto significa que una determinada cosa está en el dominio de alguien (*meum est= yo soy el dueño*).

3.- **IN BONIS**, (o *ex bonis esse o habere*).

4.- En la época republicana cuando *dominum* y *propietas* no son todavía términos jurídicos; la propiedad se designaba describiendo su contenido principal.

ESPECIES CLASICAS DE LA PROPIEDAD.

1.- La forma principal de la propiedad fue el **DOMINIUM EX IURE QUIRITIUM**, esto es la propiedad reconocida por el *ius civile romano*, es por ello que se exigían dos elementos:

a).- Todo aquél que fuera ciudadano romano podría tener *dominium ex iure quiritium*. Los no romanos únicamente se hallaban en posesión del *ius commercii*.

b).- En cuanto a la cosa debería ser corporal, susceptible de hallarse en dominio. Por lo que hace a las cosas corporales muebles de cualquier género, son susceptibles de estar *in dominium ex quiritum*. En cuanto a la propiedad inmobiliaria, únicamente los *fundi italici* podían ser objeto de propiedad quiritaria, es decir, solamente las tierras situadas en Italia, aunque excepcionalmente el "*Ius italicum*" se concedía a territorios extraterritoriales.

Cabe señalar que el único medio para transferir este tipo de propiedad era mediante la *mancipatio* y la *in jure cessio*. Estas figuras jurídicas las veremos más adelante.

2.- PROPIEDAD BONITARIA.- Este tipo de propiedad se dio posterior a la propiedad quiritaria y era reconocida por el derecho honorario, cuyo origen probablemente, se encontraba en los casos en que la propiedad se transmitía por simple *traditio* o por entrega de la cosa, claro esta sin emplear la *mancipatio* y la *in jure cessio*.

Este tipo de propiedad tenía ciertas injusticias, como ejemplo tenemos que si una persona vende a otra un esclavo por simple tradición, conforme al *Ius civile* el *tradens*, seguirá siendo dueño y puede por tanto reivindicar la cosa vendida; atendiendo a esto el pretor instituyó nuevas

defensas al adquirente de buena fe, para que pudiera ejercitarlas en contra del vendedor.

Se remedió esta anomalía cuando el pretor Publicio, declaró en su edicto que se concedería a los poseedores *ad usucapiones*, una acción contra cualquier tercero, la cual la llamó Publiciana, por el nombre de su creador. Dicha acción era una *actio ficticia*, porque se estimó que quien recibía por tradición una cosa la usucapía por haber transcurrido el plazo para usucapir. (6) El que tenía dicha acción no era propietario con arreglo al *ius civile*; pero en relación con el *ius honorarium* se ejercitaba como si fuera del *ius civile*.

Para el caso de que el *tradens*, tratara de recuperar la cosa vendida mediante la acción reivindicatoria, el pretor otorgaba al *accipiens*, la *exceptio rei venditae et traditae*, esto con la finalidad de combatir la mala fe del vendedor y paralizar su acción. Ahora bien, si la acción, es decir la Publiciana, era ejercitada por el comprador de la

(6). Cfr. VENTURA SILVA, BASILIO. DERECHO ROMANO. MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 1990, p. 147.

cosa porque éste regresó (esto es en el caso de la res vendida era un esclavo) a la casa del dueño anterior y éste se opone a la acción ejercitada la *exceptio iusti dominii*, el pretor concede al comprador una *replicatio rei venditae et traditae* para dejar sin efecto a aquella.

Con lo anterior podemos decir que, antes de que transcurriera el término legal para acudir a la usucapio, el dueño bonitario, era poseedor de todos los frutos y accesorios que se tenían de la cosa.

Otro tipo de propiedad que se desprendía de la propiedad bonitaria era:

a).- El *bonorum possesor* destinado por el pretor para recoger una herencia, tiene la *in bonis*, mientras que el heredero civil tiene el dominio quiritarario.

b).- El insolvente cuyo patrimonio fue vendido en masa queda propietario quiritarario; el *emptor bonorum* que adquiere este patrimonio tiene la *in bonis*.

3.- *RES PUBLICAE*.- Son todos aquellos pertenecientes al Estado Romano, pero no eran propiedad del Estado, ni una propiedad quiritararia y mucho menos una propiedad privada. Era una propiedad pública, sujetas a reglas especiales, que diferían radicalmente de las que se

aplicaban en el derecho privado. Las cosas de uso público como calles, plazas, teatros, etcétera, se hallaban en propiedad del Estado Romano, aunque protegidas con recursos o defensas especiales.

Es por ello que tenemos que en la época clásica eran *res publicae*:

a).- Todas las cosas pertenecientes al *aerarium populi romani*.

b).- Las cosas pertenecientes al *fiscus*; y los municipios romanos también fueron denominados *res publicae*.

4.- *FUNDUS PROVINCIALIS*.- Dentro de este tipo de propiedad hay que distinguir:

a).- Si la tierra ha recibido el beneficio del *ius italicum*. En este caso puede ser dicha tierra objeto de propiedad quiritaria y pretoria.

b).- La tierra puede permanecer al *aerarium populi romani* o al *fiscus* y por tanto es una *res publicae*.

c).- La tierra situada en territorio de una *civitas libera et foederata*, no es el Estado Romano, ni esta sujeta a la administración provincial; pertenece a la *civitas*

o las personas individuales (romanos o peregrinos), pero no es propiedad romana sino propiedad de derecho peregrino. La tierra perteneciente a una *civitas latini iuris* era propiedad de derecho latino.

d).- El resto de la tierra provincial, era propiedad de las comunidades o personas individuales (romanos o peregrinos), pero no era propiedad quiritaria ni pretoria. Era una propiedad de genero especial, sujeto en cuanto a su regulación, a un derecho mixto de derecho romano y derecho peregrino. El territorio objeto de esta propiedad, estaba sometida a la administración de los gobernadores de provincias.

5.- *RES SACRAE*.- Las consagradas a un dios por un magistrado romano, observando en la consagración las ceremonias prescritas, fueron consideradas como pertenencias del dios al cual consagraban.

En realidad, estas cosas, eran propiedad del Estado Romano, pero se trataba de una especial propiedad pública sujeta a reglas peculiares (*res divini iuris*).

6.- *RES RELIGIOSAE*.- Eran las cosas consagradas a la religión, pero de éstos solamente los sepulcros tenían reconocido un status jurídico especial y por tal razón fueron las únicas llamadas por *Gayo res religiosae*.

Pues bien, una vez que determinamos cuales fueron los tipos de propiedad en el Derecho Romano, pasaremos al estudio, de los modos de adquirir la propiedad, los cuales se dividen en dos categorías que a continuación analizaremos.

MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

Al respecto tenemos que se dividían en modos originarios y derivativos de la propiedad, ésta división tiene gran importancia en la época clásica ya sea referido a los sujetos (ciudadanos romanos exclusivamente en los modos civiles) y a las cosas (*res nec mancipi*).

MODOS ORIGINARIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

Al respecto del *ius gentium*, tenemos que Max Kaser, nos dice que la *occupatio* "quien se apodera de una cosa que no pertenece a nadie (sin dueño) se hace propietario de la misma por ocupación (*occupatio*). Así, por ejemplo, en el caso de los animales fieros, de los productos del mar, del botín de guerra; (Gayo, 2,66-69; Gayo, Flor. D. 41,1,3-6)" (7)

(7). KASER, MAX. DERECHO ROMANO PRIVADO. (Versión directa de la 2a. edición Alemana por José Santa Cruz Teijero). ESPAÑA, EDITORIAL REUS, S.A., 2a. EDICIÓN, 1988, P. 119.

En el caso de los animales, esto es, la caza de los animales que gozan de libertad natural, ejecutada dicha caza en finca ajena, quién lo realizó hace suyo al animal.

Al cazador que de cualquier modo entra a la finca ajena, podrá hacersele responsable de una violación, pero la pieza cazada es suya; éste principio se extiende para la pesca.

Ahora bien, en relación a los propietarios que abandonan sus inmuebles o arrojan cualquier objeto, esto es la *res derelictae*, sobre éste punto se discute entre los clásicos acerca del momento en que se pierde por el abandono de la propiedad. Según los *proculeyanos*, la pérdida de la propiedad coincide con el acto de aprehensión por parte del otro; los *sabinianos*, por el contrario entienden que la propiedad se pierde en el instante mismo en que el titular se despoja de la cosa. Esta última opinión, que concibe la *derelictio* como una transmisión a una persona incierta (*traditio incertam personam*), fué acogida por la jurisprudencia tardía y por la legislación de Justiniano. (8)

(8). Cfr. IGLESIAS, JUAN. DERECHO ROMANO. INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO. ESPAÑA, EDITORIAL ARIEL. 66. EDICION, 1977, P. 843.

En cuanto al *thesaurus*; los objetos de valor que se encontraban largo tiempo ocultos y cuyo propietario no se encontraba, es adquirido por el dueño del inmueble en el cual se hallaba.

La *accessión*, se da en los casos o supuestos en que dos cosas pertenecientes a diferentes propietarios se unen natural o artificialmente formando un cuerpo prácticamente inseparable, y en virtud del cual el propietario de la cosa principal paso a ser propietario de lo accesorio. (7)

Los romanistas señalan tres clase de *accessión*:

1.- *ACCESION DE MUEBLE A MUEBLE*:

De este tema se desprenden los siguientes:

a).- *FERRUMINATIO*.- Existe cuando la unión de dos objetos del mismo metal (*ferruminatio per condem materiam facit confusionem*). Tiene carácter irrevocable la adquisición de la cosa accesorio a favor del dueño de la cosa principal.

(7). Cfr. BUTIERREZ-ALVIZ Y ARELLANO, FAUSTINO. DICCIONARIO DE DERECHO ROMANO. MADRID, EDITORIAL REUS, S.A., 2ª. EDICION, 1968, p. 4.

Sucede lo contrario en cuanto a la *ferruminatio* es la *ad plumbatio*, esto es la unión de objetos metálicos o no metálicos, de igual o diferente especie, mediante un tercer elemento (plomo o estaño).

Dicha unión puede hacerse sin detrimento de las cosas, no determina adquisición definitiva de propiedad. Luego de ejercitada la *actio ad exhibendum*, petitoria de la separación, puede el dueño de la cosa accesoria entabiar la *rei vindicatio*.

b).- *TEXTURA*: Según el Derecho Justiniano ceden a la tela ajena de los hilos que se le incorporan, por obra de bordados o entretegidlos. En la época clásica la textura no otorga una adquisición definitiva de los hilos. Ulpiano atribuye al dueño de éstos la *actio ad exhibendum*.

c).- *TINCTURA*.- El colorante accede al paño.

e).- *PICTURA*.- Al respecto se acoge la opinión de Gayo, que dice que la tabla accede a la pintura.

Mientras que Justiniano dice que: "... es el propietario de la obra pictórica el que adquiere por adhesión, la tabla, la tela, etcétera, sobre la cual se ha pintado". (10)

(10). CITADO POR VENTURA BILVA, SARINO. Op. Cit. p. 184.

La *especificación* se define como la transformación de una materia en un producto nuevo por obra del trabajo o el ingenio humano.

Retomando el tema de la *pictura*, los romanos consideraron que "...contiene idénticos elementos a los de la especificación, un caso de adición de mueble a mueble..."⁽¹¹⁾

Como ejemplos de la especificación tenemos que de un bloque de mármol se realiza una estatua; de uvas, vinos; de un trozo de plata, una ánfora, etcétera.

El dilema de éstos ejemplos u otros, es el de determinar quien es el dueño de la nueva especie que se ha formado, si le pertenece al que la ejecutó o el propietario de la materia elaborada.

Al respecto las teorías más latentes de ésta época, es decir, los *proculeyanos* y *sabinianos* dieron soluciones distintas concediendo los primeros mayor importancia al trabajo del que realizaba la nueva obra

(11). VALENCIA RESTREDO, HERNAN. DERECHO PRIVADO ROMANO. BOGOTÁ-COLOMBIA, EDITORIAL TEMIS, S.A., 1987, P. 237.

y atribuyéndole a él la propiedad y entendiendo, los segundos, que debía darse preferencia a la materia y consiguientemente atribuir al dueño de esto el objeto nuevo. Observando tal situación, algunos jurisconsultos proponían un sistema de conciliación, que confirmó Justiniano y que consistía en hacer una distinción: si el objeto fabricado podía volverse al estado en que se encontraba el objeto antes de que fuera transformado, la cosa primitiva se guía intacta y volvía a renacer; no había cambio de propietario. Empero si el objeto no podía regresarse al estado en que se encontraba, se consideraba como un objeto nuevo, que por ocupación pertenecía al obrero.

CONFUSIO Y COMMIXTIO

Se presenta la confusión cuando los líquidos o metales de propietarios diferentes, son mezclados juntos, como ejemplo tenemos el vino, aceite, plata, oro, etcétera. Sobre este tenemos que ambos son propietarios, ejemplo de lo anterior, tenemos que el dueño del oro y el dueño de la plata adquieren la propiedad sobre la cosa indivisa.

Al respecto se puede utilizar la *actio communi dividundo*.

Se habla de mezcla si la unión era de cuerpos sólidos, como es el caso de los rebaños, trigos, etcétera. la

mezcla no es un modo de adquirir la propiedad. Solo existe un caso en que la *comixtio* presenta en las fuentes romanas, este carácter cuando lo que se mezcla son monedas.

Redundando un poco en cuanto a la *comixtio* tenemos que: "es la mezcla de cosas sólidas de un mismo género,... determinando una situación de copropiedad en favor de los titulares de cosas mezcladas, no existiendo accesión por no poderse distinguir una cosa principal y una accesoria, ni especificación por no surgir de la mezcla un nuevo objeto una nueva especie (D.41,1 - 7,8 D. 6.1,3,2)". (12)

ADQUISICION DE FRUTOS.

Los *fructus pendentes* no son casos independientes, sino parte integrantes de la cosa fructífera, de tal manera que pertenece al dueño de la misma.

Así también, lo pueden gozar los usufructuarios y los enfiteutas. (13)

(12). GUTIERREZ-ALVIZ Y ARELLANO, FAUSTINO. Op. Cit. p. 184.

(13). enfiteuta " es una especie de arrendamiento temporal de un fundo, que impone al arrendatario la obligación de quitar la tierra arrendada con posibilidad de aumento del canon fijado y despido del enfiteuta... " *IBIDEM*. p. 18.

LA ADJUDICACION.

Tiene lugar en los juicios divisorios, destinados precisamente a dividir las cosas o la herencia común entre los condóminos o los coherederos y es un pronunciamiento del juez dotado de eficacia constitutiva de derecho.

LITIS AESTIMATIO.

Este tipo de propiedad se adquiere a través del proceso " ... pero no por el pronunciamiento del juez, sino por la voluntad del demandado que se interpone entre el pronunciamiento y su realización. Este tipo de adquirir la propiedad desaparece en el Derecho Justiniano ". (**)

2.- ACCESION DE COSAS INMUEBLES.

a).- **ALLUVIO:** Consiste cuando el río arrastra todo a cualquier otro objeto, depositándolo lentamente en la orilla de un predio ribereño. Cabe señalar que el dueño del fundo que se ve aumentado en su propiedad es dueño del aluvión.

(16). ARANGO RUIZ, VICENIO. INSTITUCIONES DE DERECHO ROMANO. (traducción de la décima edición italiana por José M. Canamés Ferrer). BUENOS AIRES, EDICIONES DEBACMA, 1984, p. 217.

b).- **AVULSIO:** Es la incorporación repentina de una porción de tierra en otro fundo realizado por las corrientes de un río, de una porción destacada de un predio aguas arriba a otro situado más abajo, al respecto tenemos que mientras la materia orgánica no se una a un fundo determinado, el dueño mermado podía ejercitar la *rei vindicatio* para recuperar sus cosas.

c).- **ALVEUS DERELICTUS:** (cauce abandonado). /esto consiste cuando un río público cambiaba de cauce, la porción de tierra o el lecho abandonados se adquiría por los dueños de los predios ribereños de ambos márgenes por mitades y en proporción de la longitud de la tierra. La distribución se efectuaba de la siguiente manera:

Trazaban una línea del centro del cauce y perpendiculares a ella desde los límites de entre dos fincas y finca de cada lado.

4.- **INSULA DE IN FLUMINENATA:** Sucede en los casos que por cuestiones naturales surgía en un río público una isla; sobre este punto tenemos que se aplicaba las mismas reglas que el del cauce abandonado.

3.- **ACCESION DE COSA MUEBLE A OTRA INMUEBLE:**

a).- **INAEDIFICATIO**.- Toda construcción realizada con materiales del dueño del fundo, se consideraban como suya.

b).- **PLANTATIO Y SATIO**.- Esto también ocurre con las plantas, una vez arraigadas y con las semillas sembradas en predio ajeno, pasaban a poder de éste.

MODOS DERIVATIVOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

Esta clasificación de adquirir la propiedad, consiste en la entrega de una cosa que hace una persona a otra, con la finalidad de transmitir la propiedad, y la otra; por supuesto de adquirirla; esto se realizaba bajo la observancia de las reglas civiles.

Figuran como una de las más importantes formas de adquirir la propiedad la **mancipatio**. Esta consiste en la venta ficticia que se hace de la siguiente manera:

" El enajenante y el adquirente se reúnen delante de cinco testigos y un **libripens** o portabalanzas. Todos deben ser púberos y disfrutar del **comercium** (Ulpiano, XIX, 3 y 4). Es necesario también que la cosa de la cual se trata de transferir la propiedad esté presente, a menos que fuese un

inmueble, en cuyo caso esta condición, que era incómoda e imposible de cumplir, no era exigida (Gayo. I, 121)..."⁽¹⁵⁾

La consecuencia que se obtenía al realizarse la *mancipatio*, era el traspaso de la propiedad, cuyo efecto no podía suspenderse por ningún término ni condición, porque las palabras pronunciadas por el adquirente aseguran un derecho actual y verdadero. Pero la *mancipación* no da la posesión y, el adquirente posee tan sólo, si la cosa le ha sido entregada. Si el enajenante no ha hecho la tradición en el momento mismo de la *mancipación*, el adquirente tiene a su favor la *rei vindicatio*.

El efecto traslativo de la *mancipatio* se hace depender que el *mancipio dans* sea propietario (*dominus ex Quiritum*). En otro caso el *mancipio accipiens* sólo adquiere el *usus* o *possessio* de la cosa, para hacerse dueño por el transcurso del tiempo que marca la ley (*usucapio*).

Ahora bien, pasaremos a la *in iure cessio*, esta institución era ya conocida en el régimen de las XII Tablas, aunque si bien es cierto, es posterior a la *mancipatio*.

(15). PETIT, EUGENE. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO. MEXICO. EDITORIAL EPOCA, S.A., 1977, P. 84E.

La *in iure cessio* consiste en un proceso de reconocimiento y puede ser utilizada por la transmisión de cosas de cualquier especie también de las *res Mancipi* y produce en el adquirente, cuando es el dueño quien transmite, la propiedad quiritaria. La *in iure cessio* puede, los mismo que la *mancipatio*, tener por fundamento cualquiera de las causas anteriormente señaladas, y también su validez es independiente de la causa, la cual nunca se expresa; y por lo tanto es un negocio abstracto.

La *traditio*, es considerado como modo derivativo de adquirir la propiedad, aunque si bien es cierto pertenece al *ius gentium*, consideramos que pertenece a este grupo del ya citado modo de adquirir la propiedad, toda vez, que una persona transmite a otra determinada cosa u objeto.

De tal manera, tenemos que la *traditio* constituye el negocio transmissivo usual y ordinario; y procura: al ciudadano romano, la propiedad quiritaria de la *res nec Mancipi*. Sirve también para operar la transmisión de la propiedad entre los ciudadanos.

A partir de la República tardía, se adquiere, mediante la *traditio*, la propiedad bonitaria de la *res Mancipi*. Se aplica asimismo, en la transmisión de la propiedad, en los predios provinciales.

La *traditio* es causal, es decir, que presupone una relación causal, de compraventa, donación, constitución de dote préstamo, etcétera.

Dentro del derecho vulgar postclásico, desaparecidas ya la *mancipatio* y la *in iure cessio*, no se limita a admitir a la *traditio* como único modo de transmitir la propiedad, sino que atribuye a efectos inmediatos traslativos de ésta a la compraventa, a la donación, etcétera, la cuales ahora, como en el derecho antiguo, son considerados como negocios *manuales* de ejecución inmediata. La compraventa y la donación no son ya para la transmisión de la propiedad simples relaciones causales de carácter obligacional, sino más bien actos translativos dotados de efectos reales.

La *usucapio*, deriva de los vocablos *usus* (es el término más antiguo para indicar la posesión) y *capere* (significa adquirir la propiedad).

Entonces tenemos que la usucapción es un modo de adquirir la propiedad mediante la posesión de una cosa ajena durante un determinado tiempo y concurriendo los demás requisitos exigidos por el derecho objetivo.

Como podemos observar la usucapción se basa en la posesión, esto es, para que subsista la usucapción se requiere

de la posesión, más sin embargo puede haber posesión sin usucapión, esto en relación que mientras que no se haga valer dicha usucapión no se podrá otorgar la misma.

REQUISITOS DE LA USUCAPION.

1.- *Res habilis*; esto consiste en que la cosa tenga la característica de la usucapibilidad, es decir, que este dentro del comercio.

2.- *Titulus*; la posesión con justo título demuestra que el usucapiente no se ha apoderado de la cosa lesionando el derecho del propietario o de precedente poseedor.

Título es sinónimo de causa. Justo denota conformidad en el derecho objetivo, por tanto justo título de la posesión " es la causa por la cual se adquiere la posesión conforme a derecho (iusta causa possessionis) que es la misma justa causa de la usucapión (iusta causa usucapionis). "14"

(14). VALENCIA RESTREDO, HERNAN. DERECHO PRIVADO ROMANO. BOGOTÁ-COLOMBIA, EDITORIAL TENIS, S.A., 1984 P. 241.

3.- *Fides*, la posesión de cosa usucapible además de contar con justo título, debe ser de buena fe, es decir que el usucapiente haya entrado en posesión de la cosa con la creencia sincera o positiva (aunque en ocasiones puede ser errónea) de que con ella no está violando ningún derecho ajeno.

Sin embargo, la buena fe se precisaba solo en el momento de iniciarse la posesión. Si con posterioridad a él, es decir, por el transcurso de un determinado lapso se formaba una posesión de mala fe; no podría recurrirse a la usucapición.

Cabe señalar que a diferencia del ordenamiento romano, los derechos modernos y contemporáneos contemplan la prescripción adquisitiva, también a favor del poseedor de mala fe, como sucede en los casos del ladrón, pero que ocurre la usucapición en términos más largos.

Existen elementos objetivos y subjetivos de la posesión en el usucapiente, es decir que además de existir los elementos *corpus* y *animus*; deben concurrir otros dos elementos y que son precisamente el objetivo; que esta fuera del usucapiente y que es el justo título; y el subjetivo que esta dentro de él y que depende de él poseer de buena fe.

En consecuencia no podrá usucapir el poseedor con justo título, pero si de *buena fe*, por ejemplo el que compra ajeno y que al momento de entrar en posesión de ella sabe que se la entrega quién no es el propietario. Y reciprocamente, tampoco usucapirá de buena fe, pero sin justo título; quien se posesiona sin violencia, clandestinidad o precaridad, pero sin ningún negocio jurídico o situación objetiva, consagrados por el ordenamiento jurídico como válidos para adquirir la posesión.

Esto es, que la *bona fides* exista al iniciarse la posesión: *bona fides superveniens non nocet*. La buena fe se presume y toca a la parte contraria probar su falta.

5.- *Tempus*; según en el régimen justiniano, para adquirir la propiedad por usucapción son necesarios un año, si se trata de muebles, y dos si se tratan de bienes inmuebles. El sucesor a título universal, el heredero sobre todo, continúa la posesión iniciada por el difunto, aun cuando el heredero sufría los vicios de que pudiera ser tachada la posesión.

El efecto que primordialmente se producía en la usucapción era extinguir el vicio de la traslación de dominio, convirtiendo al adquirente en propietario quiririatrio de la cosa y, consecuentemente la acción *in rem* que sancionaba el derecho de propiedad.

La *praescriptio longi temporis* fue un procedimiento de derecho de gentes, y esta fue una institución introducida en el derecho romano por los pretores, concerniente a los fundos provinciales no comprendidas por la *usucapio* regulada por la ley de las XII Tablas. El antecedente más antiguo relativo a la institución en mención se encuentra en unos papiros que contienen un rescripto de Severo y Caracalla del año de 199 de C. «17»

Por lo anterior podemos decir que la *praescriptio longi temporis* fue una institución que tenían los poseedores de fundos provinciales como medio de defensa de su posesión y posteriormente para recobrar su posesión perdida.

Dentro de los requisitos que se debía contemplar en esta institución tenemos que la posesión debería de ser prolongada, esto es, diez años entre presentes y veinte entre ausentes; al igual que en la usucapión debe tenerse en cuenta el justo título; y la buena fe.

Para concluir con esta primera parte de nuestro capítulo concluiremos con las similitudes y discrepancias de alguno de los modos de adquirir la propiedad tanto originarios como derivativos; y de lo cual se desprende que:

(17). CYP. LEMUS GARCIA. RAUL. Op. Cit. p. 197.

1.- Como se ha esclarecido; la ocupación y la usucapión suponen posesión de la cosa, cuya propiedad se va adquirir; la accesión no, esto es que la ocupación tiene eficacia entratándose de cosas *nec sancipi*.

2.- La accesión y la usucapión, la tienen sobre cosas *sancipi* como *nec sancipi*. La accesión y la usucapión, se configuran sobre objetos muebles e inmuebles indistintamente. La ocupación de manera preferente sobre muebles.

3.- El aluvión puede acrecer una cosa *sancipi*; un fundo itálico; y la avulsión puede darse de un fundo itálico a otro itálico.

1.2. DERECHO ESPAÑOL.

En las Partidas, los españoles, consideraban el dominio como señorío y se dice que *señorío es poder que home ha en su cosa de facer della e en ella lo que quisiera: segund Dios o Segund fuero.*

Dichas Partidas comprenden distintas clases de señorío: una de ellas es el derecho de dominio o de propiedad, que según los españoles concebían como " *el poder que ome ha en las cosas muebles, o rayz de este mundo en su vida; o después de su muerte passa a sus herederos o a aquellos a quien la enagenasse mientras biuiesse (Part. 39, 28, 1) "*." (10)

Respecto de la posesión, dicen las Partidas (3a. 30, 1) que según dijeron los sabios antiguos *posesion es tenencia derecho que ome ha en las cosas corporales con ayuda del cuerpo o del entendimiento.*

(10) MINQUIJON, ELVADOR. HISTORIA DEL DERECHO ESPAÑOL. EDITORIAL LABOR, S.A., SA. EDICION, BARCELONA-BUENOS AIRES. 1933. p. 150.

Posteriormente distinguieron dos clases de posesión:

1.- *NATURAL*: Consistía en tener la cosa corporalmente, estando en la casa, castillo o heredad, si de estas cosas se trata.

2.- *CIVIL*: Se presenta cuando alguno se sale de la casa, heredad, castillo u otra cosa semejante, no con ánimo de abandonarla, sino porque no puede estar siempre en ella.

MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

Las Partidas consideran las siguientes:

1.- *OCUPACION*: Dentro de esta figura se comprende la caza y la pesca, y se presentan los mismos casos que en el Derecho Romano. (vid. supra pág. 15).

2.- *PRESCRIPCION*: Para prescribir, un inmueble según en el Fuero Real y en los municipales, se requería que la posesión fuera de un año y un día. El Fuero de Cuenca, consideraba que si la persona tenía una heredad (19) comprada

(19) heredad " (lat. hereditas) y porción de terreno cultivado que pertenece a un mismo dueño//. Hacienda de campo, posesiones o bienes raíces " en PALOMAR DE MIGUEL. Op. cit. p. 221.

públicamente (*raiz robada*) le fuera demandada antes de que cumpla el año y el día de tenerla, el poseedor tendrá que señalar la persona de quien la recibió; y si esta persona declaraba que en efecto se la había vendido, empeñado o dado, el poseedor cumplía con tal demostración y tendrá libre la heredad.

Para adquirir la propiedad por prescripción ordinaria, las Partidas exigían, una posesión continuada por el mismo tiempo que en el Derecho Romano (tres años para los bienes muebles, diez entre presentes y veinte entre ausentes para los inmuebles), justo título y buena fe. Respecto del justo título, los españoles, lo consideraban como el medio por el cual adquirían el dominio (mediante la entrega de la cosa); siempre y cuando proviniera del verdadero dueño de la cosa con facultad de enajenarla; caso contrario sucedería que si un inmueble se enajenara por persona que no es dueña o que no está facultada; entonces el título que se desprende de la compra, donación o permuta solo produciría el derecho a prescribir.

Al igual que en el Derecho Romano, es necesario que prevalezca la buena fe hasta el momento de ocurrir la prescripción.

1.3. DERECHO MEXICANO.

1.3.1. DERECHO AZTECA.

Los aztecas, pueblo dedicado a la agricultura, habian venido de Aztlán, situado en el noroeste del actual territorio mexicano.

Respecto a la propiedad, el único que podía disponer de la tierra como propietario y ejercer el derecho de uso del fruto y de disponer de una cosa: es el Señor (Tzin).

Dicho Señor, podía dejar las tierras para él, llamándose *Tlatocalli* (*tlatoa*, mandar; *calli*, casa), o las repartía entre los principales (*Pipiltzin*); claro esta que cuando el Señor, quisiera las tierras le serían devueltas a él.

TIPOS DE PROPIEDAD QUE EMANABA DE LA VOLUNTAD DEL SEÑOR.

1.- *PILLALLI*: (Tierra de los nobles). " Clavijero escribió que eran posesiones antiguas de los *pipiltzin*, transmitidos de padres a hijos, o concedido por el Rey, en galardón de los servicios hechos a la corona ". (20)

(20) CITADO POR CHAVEZ PADRON, MARTHA. DERECHO AGRARIO MEXICANO. MEXICO, EDITORIAL FORRUA, S.A., 2ª. EDICION, 1980. P. 142.

Dentro de este tipo de propiedad, los historiadores mencionan que habian tierras de la corona llamadas *tecpanatalli*, reservadas siempre para el dominio del Rey y que gozaban el usufructo ciertos señores llamados *tecpanpouque* y *tecpantlaca*.

Cabe destacar que, si los *pipiltzin* tenían autorización por parte del señor para transmitir la propiedad, lo podían hacer; con la prohibición de transmitírselas a los plebeyos.

2.- *TEOTLALPAN*: (tierra de los dioses). Los productos de estas tierras estaban destinadas a sufragar los gastos del culto.

3.- *MILCHINALLI*: Este tipo de tierras, fueron explotados para suministrar el aparato militar. (21)

4.- *ALTEFETLALLI*: Estas tierras estaban destinadas a sufragar los gastos del pueblo.

5.- *CALPULLI*: Estas tierras se componían de pequeños grupos emparentados, sujetos a la autoridad del más anciano.

(21). Cfr. FLORIS MARGADANT S., GUILLERMO. INTRODUCCION A LA HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO. MEXICO, EDITORIAL ESPINJE, S.A., 10a. EDICION, 1993. P. 25.

" La nuda propiedad de las tierras del *calpulli* pertenecían a éste: para el usufructo de los mismos, a las familias que las poseían en lotes perfectamente bien delimitados con cerca de piedras o magueyes " (12)

Respecto al usufructo era transmisible de padres a hijos, sin limitación y sin término; prevaleciendo dos condiciones:

a).- Cultivar la tierra sin interrupción, esto es, si la familia dejaba de cultivar la tierra por un lapso de dos años consecutivos; el jefe principal de cada barrio lo reconvenía por ello, y sin el siguiente año no se enmendaba, perdía el usufructo irremediablemente.

b).- Permanecer en el barrio a que correspondía la parcela usufructuada, pues el cambio de un barrio a otro implicaba la pérdida del usufructo.

(12). HENDIETA NUÑEZ, LUCIO. EL DERECHO PRECOLONIAL. MEXICO, EDITORIAL FORNIA, S.A., 2a. EDICION, 1974. P. 116.

1.3.2. DERECHO NOVOHISPANO.

LEGITIMOS TITULOS A QUE SE REFIEREN ALGUNOS JURISTAS CONTEMPORANEOS.

1.- " En la Ley VI, titulo 1, Libro VI tomo segundo de la recopilación de leyes de los Reinos de Indias, mandada imprimir por Carlos II en Madrid, año MDCCLXXI, consultada en la Biblioteca de la Secretaria de Hacienda, textualmente se ordenó proscribir la palabra conquista, debiendo usarse en cambio la de pacificación y población "

(82)

2.- **OCUPACION:** Esta institución jurídica, se considera como una de las más idóneas formas de adquirir la propiedad, o bien, como un modo originario de adquirir la propiedad.

Para formalizar esta modo de adquirir la propiedad era necesario:

a).- Apropiarse del bien, que puede estar en el comercio pero que no tenga dueño.

(83). CHAVEZ PADRON, MARTHA. Op. Cit. p 159.

b).- Ejercer actos de dominio, ya que no era suficiente la posesión de la cosa, con estos requisitos de inmediato la posesión se transformaba en propiedad.

3.- *DERECHO DE POSESION Y DE PRESCRIPCION POSITIVA*: Como se ha mencionado en temas anteriores, que la persona que ejerce sobre una cosa un poder de hecho, como propietario, de manera pacífica, continua, pública; tendrá la facultad de prescribir a su favor dicha cosa.

DIVERSOS TIPOS DE PROPIEDAD QUE SE ENCONTRABAN EN LA EPOCA COLONIAL.

1.- *PROPIEDAD DE TIPO INDIVIDUAL*:

a).- *MERCEDES*. A los conquistadores y colonizadores se les concedieron tierras mercedadas o de merced para sembrar; y se daban en distintas extensiones, según los servicios de la Corona, los méritos del solicitante y la calidad de la tierra.

b).- *CABALLERIA*. Este tipo de propiedad, era una medida de tierra que se daba en merced a un soldado de caballería. Hay autores que consideran que la caballería es el antecedente de la gran hacienda mexicana.

c).- *PEONIA*. Era una medida de tierra que se le daba en merced a un soldado de infantería.

d).- *SUERTES*. Era un solar para labranza que daba a cada uno de los colonos de las tierras de una capitulación, o en simple merced.

e).- *COMPRAVENTA*. Como era de suponerse, muchas tierras de la Nueva España, pertenecientes al Tesoro Real, pasaron a manos de los particulares a través de la simple compraventa.

f).- *CONFIRMACION*. Este era un procedimiento mediante el cual el Rey confirmaba la tenencia de la tierra en favor de alguien que, o carecía de títulos sobre ella, o le habían sido tituladas en forma indebida.

g).- *PRESCRIPCION*. La *prescripción positiva* de las tierras, en favor de alguien, normalmente se hacían sobre tierras realengas y el término variaba de acuerdo con la buena o mala fe del poseedor. La Ley del 15 de octubre de 1754 de Fernando IV, dispuso que para acogerse a la composición bastaba la justificación que hicieren de aquella antigua posesión como título de justa prescripción.

2.- *INSTITUCIONES INTERMEDIAS.* Surgen estas instituciones, ya que se dan tipos de propiedad de tipo comunal y de tipo colectivo en forma conjunta, tales como:

a).- *COMPOSICION:* Es una institución mediante la cual algunos terratenientes se hicieron de tierras realengas o de otros particulares.

En un principio la Corona Española ordenó que se le devolvieran las tierras ilegalmente detentadas, con la finalidad tanto de regularizar la titulación, como de obtener ingresos para el Tesoro Real.

Las personas que podían obtener este beneficio, es decir, la composición, eran los poseedores que tuvieran diez años de serlo y así lo acreditaran mediante *testimonioal*, siempre que de su solicitud no se derivara perjuicio para los indígenas y que pagaran la suma moderada que se fijará como valor de la tierra. Posteriormente el procedimiento se concretizó, siendo verbal ante los Ministros Subdelegados de las Audiencias y nombrándose Comisiones para determinar el valor de las tierras. Las composiciones fueron individuales o de tipo colectivo, debiéndose admitir con prelación, las composiciones solicitadas por comunidades de indios.

b).- *CAPITULACIONES.* Para que los españoles residieran en la Nueva España, se ordenó que se fundaran

pueblos. a los cuales se les dieron tierras de uso individual y tierras de uso colectivo.

c).- *REDUCCION DE INDIGENAS*. Los pueblos de fundación indígena, en un principio se le denominaron Reducciones. Los españoles se preocuparon por coordinar las necesidades económicas políticas de la Corona, con la propagación de la Santa Fe Católica.

3.- *PROPIEDAD DE TIPO COLECTIVO*.

a).- *FUNDO LEGAL*. Era el terreno donde se asentaba la población, el caso del pueblo, con su iglesia, edificios públicos y casas de los pobladores.

b).- *EJIDO Y DEHESA*. El ejido español era un solar situado a la salida del pueblo, que no se labra, ni planta, destinado al esparcimiento de la comunidad; y era inajenable.

La *dehesa*, era destinada para que pastara el ganado.

c).- *PROPIO*. Este tipo de propiedad coincide con el *altepetlalli*, ya que ambas coinciden en sufragar los gastos públicos.

d).- *TIERRAS DE COMUN REPARTIMIENTO.* Eran tierras comunales, pero de disfrute individual que se sorteaban entre los habitantes de un pueblo, a fin de que las cultivaran.

e).- *MONTES, PASTOS Y AGUAS.* Tanto los españoles como los indígenas podían disfrutar en común los montes, pastos y aguas.

CAPITULO SEGUNDO.
DE LA POSESION Y DE LA PROPIEDAD.

- 2.1. CONCEPTO DE POSESION.**
- 2.2. ELEMENTOS DE POSESION.**
- 2.3. PRESUNCIONES QUE DA ORIGEN A LA POSESION.**
- 2.4. REQUISITOS DE LA POSESION.**
- 2.5. TERMINOS DE LA POSESION**
- 2.6. FUNDAMENTO LEGAL.**
- 2.7. PERDIDA DE LA POSESION.**
- 2.8. CONCEPTO DE PROPIEDAD.**
- 2.9. JUSTIFICACION DE LA PROPIEDAD.**
- 2.10. CARACTERES DE LA PROPIEDAD.**
- 2.11. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.**

FALLA DE ORIGEN

CAPITULO SEGUNDO.
DE LA POSESION Y DE LA PROPIEDAD.

La posesión la define Efraín Moto Salazar como:
" un estado de hecho que permite a una persona detentar
(poseer materialmente) una cosa de manera exclusiva, para
ejercitar sobre ellas actos materiales de uso y goce como si
fuese dueño " (124)

Por otro lado tenemos que: " La posesión es un
poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre
una cosa para su aprovechamiento total o parcial o para su
custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho
real o personal, o de una situación contraria a derecho" (125)

Ahora bien, nuestro Código Civil, vigente para el
Distrito Federal, define a la posesión de la siguiente
manera:

" Artículo. 790. Es poseedor de una cosa el que
ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en
el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él ".

(124). MOTO SALAZAR, EFRAÍN. ELEMENTOS DE DERECHO. MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 35ª. EDICION, 1969, p. 208.

(125). ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. CITADO POR ANTONIO DE IBARROLA. EN COBAS Y SUCESIONES. MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 7ª. EDICION, 1991, p. 148.

* Artículo. 793. Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la tiene en provecho de éste en cumplimiento de las ordenes y de las instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor ".

De lo anterior podemos decir que posesión es *el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa de manera directa, gozando de sus derechos y frutos que genere el objeto poseído aunque físicamente no lo tenga en su poder; ya que lo puede dar en arrendamiento, depósito comodato, etcétera.*

Ahora bien, con lo antes expuesto se desprende que hay dos tipos de poseedores y que son:

1.- **POSEEDOR ORIGINARIO:** Es la persona que tiene a título de propietario una cosa, que ha dado en arrendamiento, comodato, depósito, o a otro título análogo.

2.- **POSEEDOR DERIVADO:** Es la persona que tiene el derecho de usar y disfrutar temporalmente la cosa, en los títulos antes señalados.

Su fundamento legal, de lo antes dicho lo tenemos en el artículo 791 del Código Civil, vigente para el Distrito Federal, que a la letra dice:

" Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada" .

ELEMENTOS DE LA POSESION.

Sobre este punto tenemos:

" A) PODER FISICO: no es poder jurídico, ni necesita serlo para existir, este poder físico constituye el CORPUS.

"B) La posesión implica la ejecución de ACTOS MATERIALES CON EL PROPOSITO DE APROVECHAMIENTO O CUSTODIA... El *animus* en nuestro derecho consiste, pues en el propósito de ejercer el poder físico para la EXPLOTACION o la CUSTODIA de los bienes.

"C) El poder físico puede ser consecuencia del goce efectivo de un derecho. En el primer caso podrá existir el derecho real o personal, porque el título sea válido; pero también podrá existir el poder físico aun cuando el título sea putativo o viciado... la posesión delictuosa puede

realizarse con *ANIMUS DOMINI*, y ser apta para la prescripción". (64)

2.3. PRESUNCIONES QUE DA ORIGEN A LA POSESION.

Establece nuestra ley sustantiva civil, que la posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales (art. 798 del C.C.); el poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior se presume que ha poseído en el intermedio (art. 801 del C.C.); quien posee un inmueble se presume que posee los bienes muebles que se hallen en él (art. 802 del C.C.).

Se presume poseedor de buena fe al que entra en la posesión en virtud de un título suficiente. Es poseedor de mala fe el que entra a poseer sin título alguno; los mismo que conoce los vicios de su título, que le impiden poseer con derecho (art. 806 del C.C.). La buena fe se presume siempre, a menos que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que está poseyendo de mala fe (arts. 807 y 808 del C.C.). (67)

(64). IBARROLA, ANTONIO DE. *Op. Cit.* p. 145-147.

(67). *Cit. MOTO BALAZAR, EFRAIN. Op. Cit.* p. 207.

2.4. REQUISITOS DE LA POSESION.

Para que la posesión sea apta para prescribir debe ser en:

1.- **CONCEPTO DE DUEÑO.** Sólo la posesión que se tiene en concepto de dueño puede producir la prescripción. Se posee en concepto de dueño cuando se entra en posesión de una cosa en virtud de un título que se cree fundadamente suficiente para ejercer el dominio sobre la cosa, aunque, en realidad, dicho título sea insuficiente.

Quiénes tienen una posesión derivada, en virtud de un título que les obliga a restituir la cosa a su propietario no pueden prescribir.

Lo anterior tiene fundamento en lo dispuesto por el artículo 826 del Código Civil, vigente en el Distrito Federal, que a la letra dice:

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

2.- **PACIFICA:** Se dice que hay posesión de manera pacífica, cuando al entrar a poseer una cosa se hace sin que exista la violencia.

Al respecto, Ernesto Gutiérrez y González, menciona que la posesión violenta " es la que adquiere una persona por medio de la fuerza física o la intimidación, y esta posesión impide que quien tomó la cosa, puede llegar a convertirse en propietario de la misma ". (88)

Respecto del autor antes citado señala dos clases de violencia y son:

" 1.- VIOLENCIA ACTIVA.- Es la que se ejerce para obtener la cosa que se desea poseer, y esta violencia si vicia la posesión.

2.- VIOLENCIA PASIVA.- Es la serie de conductas que se realizan por el poseedor de la cosa, para mantenerse en su posesión. Esta posesión se discutió si viciaba o no la posesión, pero en México a la luz del artículo 823 del Código ya transcrito, debe concluirse con la vicia, pues esa norma considera que es posesión pacífica la que se adquiere sin violencia y después de adquirida de esa manera se realizan los actos de violencia, ya no caen en la idea establecida por la ley " (89)

(88). GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. EL PATRIMONIO (el pecuniario y el moral) o derechos de la personalidad y derecho sucesorio). EDITORIAL PORRUA, S.A., 4a. EDICION, 1973, P. 810.

(89). PLANIOL Y RIPERT. CITADO POR GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Op. Cit. p. 15.

Su fundamento legal lo encontramos en el artículo 823 del Código Civil, citado que dice:

" Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia ".

3.- **CONTINUA:** La posesión es continua, cuando el poseedor desde el momento que entra a poseer una determinada cosa, no se ha apartado de la misma, es decir, que la posesión es ininterrumpida.

Así lo establece el artículo 824, que dice:

" Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el capítulo V, título VII de este libro ".

4.- **PUBLICA:** La posesión es pública, cuando es conocida por todos los circunvecinos que se encuentran dentro de la esfera de una determinada área habitacional.

" Artículo. 825. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad ".

Todos los requisitos antes señalados, son requisitos *sine qua non* para que la posesión se apte para producir la prescripción, tal y como se señalará en el capítulo posterior del presente trabajo.

2.5. TERMINOS DE LA POSESION

Para que la posesión sea apta para prescribir, requiere de un lapso de cinco años, siempre y cuando sea de buena fe, y de diez para la posesión de mala fe, esto es, tratándose de bienes inmuebles, que es el caso a estudio que nos interesa.

2.6. FUNDAMENTO LEGAL.

Su fundamento lo encontramos en el artículo 1152 del Código Civil que en lo conducente dice:

" Los bienes inmuebles se prescriben:

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

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

BIENES OBJETO DE POSESION.

Generalmente los bienes se clasifican en bienes propiedad de los particulares o bienes del dominio del poder público. Los primeros como su nombre lo indica, son aquellas cosas cuyo dominio pertenecen a particulares legalmente y de las que nadie puede aprovecharse sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.

Los bienes del poder público, son los que pertenecen a las diversas identidades o personas de derecho público reconocidas en nuestra Constitución, y que son el Estado Federal, los Estados Federales y los Municipios. Estos bienes, se dividen a su vez en: bienes de uso común, como las calles plazas, etcétera, de los cuales todos los habitantes los podemos aprovechar, a menos de que se trate de un aprovechamiento especial, para lo cual se necesita concesión. Así también, existen bienes destinados a un servicio público y bienes propios que esas Entidades públicas tienen para la realización de sus fines. (30)

Con tal distinción de los bienes, podemos decir que los bienes objeto de posesión son todos los que se encuentran dentro del comercio.

Su fundamento legal lo encontramos en el artículo 794 que a la letra dice:

" Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y los derechos que sean susceptibles de apropiación ".

(30). Cfr. AGUILAR BUTIERREZ, ANTONIO. PANORAMA DEL DERECHO MEXICANO. TOMO II, MEXICO, PUBLICACIONES DEL INSTITUTO DEL DERECHO COMPARADO, UNAM, 1963, p. 65.

2.7. PERDIDA DE LA POSESION.

Se pierde la posesión cuando faltan los dos elementos:

- 1.- Abandono de la cosa.
- 2.- Pérdida de la posesión por falta del *animus*, por ejemplo, contratos translativos de dominio, cuando se retiene la cosa pero es transmisible la propiedad.
- 3.- Pérdida del *corpus*, aun conservando el *animus*; esto sucede en alguno de los casos que a continuación se mencionan: el que ha perdido una cosa no tiene el *corpus*, y sin embargo, sigue conservando el *animus*, porque tiene el propósito de encontrarla y no renuncia a su propiedad.⁽¹⁾

El artículo 828 del Código Civil, vigente para el Distrito Federal, establece:

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

(1). C.F. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO. TOMO III, MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 7a. EDICION, 1991, P. 485.

VII. Por expropiación por causa de utilidad pública ".

Ahora bien, hablemos de los efectos que puede producir la posesión, y al respecto tenemos que Ernesto Gutiérrez y González, menciona los siguientes:

" 1.- *EFFECTOS PRO SUO*. Derivan de la posesión considerada en sí misma.

A.- La posesión de un inmueble, de la presunción de poseer los muebles en él contenidos (art. 812).

B.- La posesión de una cosa hace que se presume propietario al poseedor (art. 798).

C.- Se presume que quien posee hoy y acredita que poseyó anteayer, poseyó ayer (art. 801).

D.- El poseedor no tiene que probar las anteriores presunciones; quién quiera destruirlas debe probarlo ".

Cabe aclarar que estos efectos de la posesión fueron vistos con anterioridad, pero con el título de presunciones que da origen a la posesión.

Ahora bien, Rafael Rojina Villegas, menciona otras clases de efectos de la posesión, que desde nuestro

(28). Op. Cit. p. 218.

punto de vista son las más importantes; pero antes de hablar de dichos efectos los cuales Ernesto Gutiérrez y González, los nombra principales, hablemos sobre una distinción importante entre *detentación* y *posesión*, figuras que pueden ser confundidas, y que al respecto señalaremos:

" La detentación consiste en poseer una cosa con la autorización...del propietario. El detentador se asemeja con el poseedor en cuanto que la cosa está materialmente a su disposición y que ejercita sobre ella el poder físico llamado posesión; la ley, empero, no lo reconoce como poseedor, ni como tal la protege, porque atribuye la posesión al propietario que ha transmitido su cosa al detentador bajo condición de restitución, por lo que éste posee *corpore alieno*. La detentación constituye por tanto, una situación jurídica perfectamente definida y totalmente distinta de la verdadera posesión: es de orden interior y no produce, ni, con mucho, las mismas ventajas que la verdadera posesión (Planiol y Ripert Ob. Cit. T. III. pág. 159) ". (33)

DIFERENCIA ENTRE POSESION Y DETENTACION.

La posesión en nombre propio puede tener como causa un acto o hecho jurídico y el hecho jurídico puede ser lícito o ilícito.

(33). PLANIOI Y RIPERT. CITADO POR RAFAEL ROJINA VILLEGAS. Ob. Cit. p. 422.

La detentación, siempre tiene como origen un "acto jurídico" (34) y no puede presentarse detentación nacida de un "hecho jurídico". (35)

De lo anterior, tenemos que Giuseppe Branca, nos da el siguiente ejemplo, respecto de la posesión y detentación, diciendo: "Imaginemos un propietario . . . que emplee jornaleros o aparceros, o porque los ceda a otros (concesionarios arrendatarios, etc.). ¿ Puede pensarse que de ese modo no ejerza su derecho de propiedad ? En realidad lo ejerce también, pero indirectamente, por medio de esos terceros a quienes ha hecho un encargo, o concedido un goce". (36)

(34). acto jurídico, " El acto jurídico es una manifestación de voluntad del hombre, hecha con el propósito de producir consecuencias jurídicas ". EN FLORES GOMEZ GONZALEZ, FERNANDO. INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO Y DERECHO CIVIL. MEXICO. EDITORIAL PORRUA. S.A. 4a. EDICION. 1954. P. 44.

(35). hecho jurídico, " En sentido amplio, el hecho jurídico es todo acontecimiento, ya se trate de un fenómeno de la naturaleza o de un hecho del hombre, que el ordenamiento jurídico toma en consideración para atribuirle consecuencias de Derecho ". EN GALINDO GARFAS, IGNACIO. DERECHO CIVIL. (PRIMER CURSO, PARTE GENERAL, PERSONAS, FAMILIA). MEXICO, EDITORIAL PORRUA. S.A. 10a. EDICION. 1970. P. 204.

(36). BRANCA. GIUSEPPE. INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO. (traducción de la sexta edición italiana por Pablo Macadao). EDITORIAL PORRUA, S.A. 1970. P. 240 Y 241.

Por lo anterior tenemos, que la detentación supone la entrega de la cosa por un determinado tiempo, para que se custodie, para que se use o se goce conservando el dueño el dominio y delegando la cosa temporalmente al detentador, el cual puede ser mediante contrato de arrendamiento, depósito, comodato, etc.

Retomando lo que antes mencionábamos ⁽²⁷⁾, sobre los efectos de la posesión tenemos los siguientes:

ACCION PLENARIA DE POSESION.

Esta acción compete al adquirente con justo título y buena fe, tiene por objeto que se le restituya en la posesión definitiva de una cosa mueble e inmueble.

Esta acción se da en contra del poseedor sin título, del poseedor de mala fe y del que tiene título y buena fe, pero una posesión menos antigua que la del actor.

No procede esta acción en contra del legítimo dueño o cuando el actor no tiene registrado su título tratándose de inmuebles y el demandado si lo tiene, o bien, cuando las posesiones sean dudosas de manera que no haya certeza respecto a la calidad de la posesión.

⁽²⁷⁾ v. g. pag. 13 supra.

El artículo 9º del Código de Procedimientos Civiles, vigente para el Distrito Federal, manifiesta:

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

" La *Acción Publiciana*, también esta reconocida en la siguiente tesis jurisprudencial:

* *Acción plenaria de posesión*. La acción plenaria de posesión, o publiciana, compete al adquirente de buena fe que no está en posesión de la cosa que tiene derecho a poseer con justo título aunque no lo acredite como propietario; se da contra quien posee con menor derecho y tiene la finalidad de obtener la restitución de la cosa con sus frutos y acciones, consecuentemente el actor deberá probar los siguientes elementos: 1.- Que tiene justo título para poseer. 2.- Que es de buena fe. 3.- Que el demandado posee el bien a que se refiere el título. 4.- Que es mejor el derecho del actor para poseer que el que alega el demandado. Para este

efecto el juzgador debe examinar cual de los títulos exhibidos por las partes es mejor para acreditar el derecho a la posesión civil.

· Sexta época, Cuarta Parte:

· Vol. III, Pág. 9. A.D. 1155/57. Ferrocarril Occidental de México, S. A. 5 votos.

· Vol. XXXIII. Pág. 10. A.D. 67/59 José Anaro Urroz. 5 votos.

· Vol. XLIV, Pág. 9. A.D. 2775/58, Norberto Guerra Anaya por sí y como albacea de la sucesión de Severo Camacho. Unanimidad de 4 votos.

· Vol. LXII, Pág. 9. A.D. 7205/58. Lucio Guerra García. Unanimidad de 4 votos.

· Vol. LXXIII. Pág. 9. A.D. 5025/61. Cruz Salazar Sánchez. Unanimidad de 4 votos ". (30)

INTERDICTOS.

Los interdictos son acciones posesorias provisionales que tienen por objeto proteger la posesión interina (originaria o derivada), de los bienes inmuebles o de los derechos reales constituidos sobre los mismos.

(30). MADALLON IBARRA, JORGE MARIO. INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL. DERECHOS REALES. MEXICO, EDITORIAL FORRUA, TOMO IV. S.A., 1970, p. 147.

REGLAS GENERALES DE LOS INTERDICTOS.

1.- Los interdictos sólo se ocupan de la posesión interina de los bienes inmuebles, en tanto que la *Acción Plenaria de posesión* tienen por objeto resolver sobre la posesión definitiva de los bienes.

2.- En los interdictos no se disputa sobre el mejor derecho para poseer simplemente se toma en cuenta el hecho de la posesión. En la acción plenaria se discute el mejor derecho de poseer y se resuelve sobre la calidad de la posesión.

3.- Los interdictos se otorgan a los poseedores originarios o derivados de bienes inmuebles, en tanto que la acción plenaria de posesión se confiere solo al poseedor con *justo título* y buena fe de una cosa mueble o inmueble; es decir, el poseedor originario amparado con *justo título*.

4.- En los interdictos tampoco se prejuzga sobre la propiedad de los bienes. (39)

(39). Cfr. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Op. Cit. p. 714.

CLASES DE INTERDICTOS.

I.- INTERDICTO DE PETICION DE HERENCIA. Al respecto los artículos 13 y 14 del Código Adjetivo Civil, vigente para el Distrito Federal, dispone lo siguiente:

" Art. 13. La petición de herencia se deducirá por el heredero testamentario o *ab intestato*, o por el que haga sus veces en la disposición testamentaria; y se da contra el albacea o contra el poseedor de la cosas hereditarias con el carácter de heredero o cesionario de éste y contra el que no alega título ninguno de posesión del bien hereditario o dolosamente dejó de poseerlo ".

" Art. 14. La petición de herencia se ejercerá para que sea declarado heredero el demandante, se le haga entrega de los bienes hereditarios con sus accesiones, sea indemnizado y le rindan cuentas ".

II.- INTERDICTO DE RETENER LA POSESION.

El artículo 16 de del Código Procesal Civil, dice:

" Al perturbado en la posesión jurídica o derivada de un bien inmueble compete el interdicto de retener la posesión contra el perturbador, el que mandó tal

perturbación o contra el que a sabiendas y directamente se aproveche de ella, y contra el sucesor del despojante. El objeto de esta acción es poner término a la perturbación, indemnizar al poseedor y que el demandado afiance no volver a perturbar y sea conminado con multa o arresto para el caso de reincidencia.

La procedencia de esta acción requiere: que la perturbación consista en actos preparatorios tendientes directamente a la usurpación violenta o a impedir el ejercicio del derecho; que se reclame dentro de un año y el poseedor no haya obtenido la posesión de su contrario por fuerza, clandestinamente o a ruegos ".

III.- INTERDICTO DE RECUPERAR LA POSESION.

Esta clase de interdicto compete al poseedor jurídico o derivado de un bien inmueble que ha sido despojado del mismo y tiene por objeto que la restituya, indemnizarlo, obtener del demandado que afiance su abstención y a la vez conminarlo para el caso de reincidencia. (artículo 17 del Código Adjetivo Civil, vigente para el Distrito Federal.)

E. 9. CONCEPTO DE PROPIEDAD.

" I. Del latín *proprietasatis*. Dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Cosa que es objeto de dominio". (40).

(40). INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. (P-2). UNAM MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 2a. EDICION, 1988, P. 2398.

" Facultad legitima de gozar y disponer de una cosa con exclusion de lo ajeno arbitrio y de reclamar su devolucion cuando se encuentra indebidamente en poder de otro//Cosa que es objeto de dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles (v. Dominio)// Además cualquier finca o predio en concreto//. Ante el usufructo y por abreviacion por la 'nuda propiedad' (2). (v) ". (41).

" Derecho de propiedad es aquel que autoriza al propietario de una cosa para gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijan las leyes ".

" De esta definicion legal se desprenden dos consecuencias: el derecho de propiedad está sujeta a las modalidades y limites señalados expresamente por el legislador y sólo dentro de esta esfera debe considerarse lícita la disposicion y el goce de la cosa sobre la que la propiedad recae ". (42)

(2). nuda propiedad. "Llamase así al derecho de dominio que corresponde al propietario de un bien sobre el cual una persona tiene la posesión a título de usufructo, de uso, o de habitación, y en tanto estos duren; pues, al terminar esos derechos, el nudo propietario cobra la plenitud del dominio..." en OSBORIO, MANUEL. DICCIONARIO DE CIENCIAS JURIDICAS, POLITICAS Y SOCIALES. BUENOS AIRES, EDITORIAL HELIESTA, S.R.L., 1978, p. 490 y 491.

(41). OSBORIO, MANUEL. Op. Cit. p. 419.

(42). PINA, RAFAEL DE. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO (BIENES-SUSCESIONES). MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., VOL. 20., p. 24.

De tal manera tenemos que la propiedad *es la facultad que tiene toda persona capaz, para poder usar y disponer de una cosa corporal o incorporea, pero con las modalidades y limitaciones que establece la ley.*

Desde un punto de vista sociológico los bienes de la tierra están destinados a servir a todos los hombres de la tierra para el cumplimiento de los fines existenciales. En este sentido todas las cosas son comunes a todos.

Así las cosas, tenemos que el artículo 830 del Código Civil, vigente para el Distrito Federal dispone:

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

Ahora bien, hablemos la diferencia que existe entre *propiedad* y *dominio*, ya que si bien es cierto suelen en ocasiones confundirse dichos términos y al respecto Luis Araujo Valdivia, nos dice: " La propiedad es la facultad jurídica de aprovechamiento y disposición de cosa determinada; el dominio es el poder ejercitar esa facultad".⁽⁴³⁾ Como se observa de lo anterior antes mencionado, la *propiedad* se destaca la idea de facultamiento y en el *dominio* se advierte el sentido del poder ejercitar ese facultamiento. En tal virtud, podemos concluir que el *derecho de propiedad* consiste en la facultad jurídica de aprovechamiento y disposición de una cosa y que

(43) *IDEM* p. 888.

el *dominio* es el poder ejercitar esa facultad, esto es; el dominio es el ejercicio trascendente de la propiedad.

2.10. JUSTIFICACION DE LA PROPIEDAD.

La palabra propiedad puede usarse con diversos significados; esto motiva que, a menudo, el término parezca poco claro y dé lugar a confusiones. Es útil, entonces precisar sus principales sentidos.

Con frecuencia, la palabra propiedad se usa para significar el objeto que pertenece a alguna persona, en ocasiones la palabra propiedad se emplea en sentido económico, y entonces significa la relación del hombre con la naturaleza para utilizarla en satisfacción de sus propias necesidades.

Desde el punto de vista jurídico, la propiedad aparece como un dominio, es decir, un poder jurídico, que se tiene sobre una cosa.

La ley define a la propiedad diciendo que es la facultad que consiste en gozar y disponer de una cosa con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes (art. 830 del C.C.). Esto quiere decir que el derecho de propiedad es un poder individual y exclusivo; pero limitado por la conveniencias del bien común.

La *propiedad como derecho*, es decir como poder jurídico sobre las cosas que se poseen, es fundamental y necesaria para la existencia ordenada y libre de la vida social; su existencia se apoya en la misma naturaleza humana, pues es condición para que el hombre pueda conservar su vida y desarrollar su propia personalidad que posea en propiedad aquellos elementos que le son necesarios para tales finalidades. El hombre para vivir necesita de su propio esfuerzo, es decir; de su trabajo a cambio de ese trabajo obtiene de la tierra los frutos y productos que le son útiles; dichos frutos y productos debe poseerlos en propiedad privada, ya que necesita consumirlos por sí mismo.

2.11. CARACTERES DE LA PROPIEDAD.

La propiedad se caracteriza por ser un *derecho real* (44), individual exclusivo, perpetuo y relativo.

Es un *derecho exclusivo* en cuanto sólo el propietario puede gozar de la cosa materia del derecho con las limitaciones que marca la ley.

(44). *derecho real* " es el poder jurídico que se ejerce, directo e inmediatamente sobre una cosa, para reitorer de ella el grado de aprovechamiento que autoriza el título y, es oponible erga omnes ", en GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Op. Cit. p. 182.

La propiedad es un *derecho perpetuo*, porque el propietario solo por un acto de su propia voluntad pierde el uso, disfrute y disposición de la cosa. Este carácter permite la transmisión de la propiedad mediante la sucesión hereditaria.

Finalmente es un *derecho relativo*, esto significa que la ley lo limita y lo restringe de acuerdo con las necesidades sociales, pudiendo llegar hasta la suspensión o anulación del mismo.

Por último podemos decir que la propiedad ha dejado de ser un derecho absoluto y se ha convertido en una función social, ya que, además de beneficiar a quien la posee, está destinada a contribuir al bienestar de la sociedad, puesto que los propietarios tienen deberes jurídicos y morales para con los demás; y que el Estado está facultado para determinar cuándo el derecho individual de propiedad debe posponerse al interés de la comunidad.

Así también, tenemos tres características clásicas del derecho de propiedad y que son:

Utendi, significa usar, es decir, destinar la cosa a todos o a cualquiera de los fines a través de los cuales pueda ser aprovechada o utilizada.

Fruendi, es hacerla producir y aprovechar los frutos, disponer de ellos como de cosa propia, y;

Abutendi, quiere decir disponer y no abusar, puesto que el abuso implica el mal uso, o sea el uso excesivo, injusto, impropio o indebido de alguna cosa. En virtud del derecho de **abutendi** del propietario podrá realizar actos jurídicos de transformación o desmembramiento de la propiedad, bien entendido que los efectos de estos actos se producen sobre el derecho del propietario, no sobre la cosa misma.

Retomando lo antes dicho, con respecto a la definición de la propiedad, en cuanto a que dice el artículo 839 del Ordenamiento legal antes citado, que: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

Al respecto podemos referir, primeramente; la Constitución Política de los Estados Mexicanos dice:

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

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

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como de regular, el beneficio social, ... con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, ... "

Respecto de las limitaciones y modalidades que mencionan el Código Civil, vigente para el Distrito Federal, y nuestra Carta Magna, tenemos que Ernesto Gutiérrez y González, las que se señalan en el cuadro siguiente:

LIMITACIONES.

A.- EN BENEFICIO DE LOS PARTICULARES:

- a).- Art. 839.- Limitación al derecho de construir.
 - b).- Art. 845.- Limitación al derecho de construir.
 - c).- Art. 846.- Limitación al derecho de plantar.
 - d).- Art. 849.- Limitación al derecho de tomar luces
 - e).- Art. 851.- Limitación al derecho de vistas.
 - f).- Art. 853.- Limitación al derecho de construir.
 - g).- Art. 937.- Limitación al derecho de disponer de agua.
 - h).- Servidumbres
impuestas por la ley.
- | |
|--|
| 1.- De desagüe. |
| 2.- De acueducto. |
| 3.- De paso: abrevadero
andamio
postes de
teléfono. |

**B.- EN BENEFICIO
DE LA SOCIEDAD.**

- a).- Art. 834.- Limitación al derecho de enajenar.
- b).- Art. 840.- Limitación de no hacer, por uso abusivo del derecho real.
- c).- Art. 843.- Limitación al derecho de construir.

El cuadro que antecede en la página anterior, es al que se refiere al autor ya citado, y el cual se encuentra en la obra que hemos estado mencionado.

Respecto a las modalidades que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 27 párrafo primero, Emilio O. Rabasa y Gloria Caballero, hacen un comentario al artículo y párrafo antes citado, diciendo lo siguiente:

· LA PROPIEDAD DE LA NACION, MODALIDADES Y PROHIBICIONES A LA PROPIEDAD PRIVADA... La nación ha tenido y tiene el dominio original sobre las tierras... y puede constituir la propiedad privada. En atención al interés público o social, el Estado esta facultado para:

· a) Imponer el derecho de propiedad, a través de la ley, las modalidades que dicte el interés público. (Por ejemplo, modalidades impuestas al derecho de propiedad es la prohibición absoluta de vender inmuebles a extranjeros, dentro de determinadas zonas).

· b) Expropiar bienes propiedad de particulares por causa de utilidad pública (para realizar obras públicas o de beneficio social) y mediante el pago de la correspondiente indemnización, y

· c) Prohibir o limitar el ejercicio del derecho de propiedad a determinadas personas físicas (extranjeras) y

morales que determinan las fracciones I, II, III, IV y V del párrafo séptimo de este artículo ..." (143).

Como es de observarse, en renglones anteriores hablamos respecto de las limitaciones y modalidades que se observan en el derecho de propiedad, aunque cabe aclarar que se pueden confundir los términos limitaciones y modalidades, por lo cual desde nuestro punto de vista particular, *limitación*, es una restricción que se hace al derecho de propiedad, apoyando el anterior razonamiento el ya multicitado Ernesto Gutiérrez y González, nos dice que *limitación*, es: "... la abstención que el legislador de la época que se considere, impone al titular de un derecho, a efecto de que no lo ejercite contra el interés de otros particulares o bien contra el interés general " (144). mientras que *modalidad*, es una carga que se hace al propietario de un derecho.

2.12. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

Rafael de Pina, define como modos de adquirir la propiedad:

(143). RABASA, ERILIO O. Y GLORIA CABALLERO. MEXICANO; ESTA ES TU CONSTITUCION. MEXICO, 2a. EDICION. MIGUEL ANGEL PORRUA GRUPO EDITORIAL, 1993, p. 114 Y 115.

(144). IDEM. P. 234.

" Los modos de adquirir son los hechos o actos jurídicos susceptibles de dar vida a la propiedad. Estos pueden ser originarios, sin la concurrencia de la voluntad ajena, y derivados que requieren la voluntad de otra persona". (47).

Dichos modos de adquirir la propiedad tenemos los siguientes:

1.- **OCUPACION.**- Es el hecho jurídico que originariamente determina el derecho de propiedad. Consiste en el *apoderamiento de una cosa que carece de dueño, con la intención de apropiarla*. Para que exista dicha ocupación, es necesario que el bien apropiado carezca de dueño.

2.- **ACCESION.**- Es un medio de adquirir la propiedad que consiste en *el derecho que tiene el propietario de una cosa de apropiarse todo lo que ella produce o se le une o incorpora, natural o artificialmente*.

Existen dos tipos de *accesión: natural y artificial*. La primera consiste en la unión o incorporación de un bien a otro sin que para ello intervenga la voluntad del hombre; la segunda es la *unión o incorporación* de un bien a otro mediante la intervención de la voluntad del hombre.

(47). Op. Cit. p. 80.

La **accesión natural** presenta dos formas principales, las cuales son: el **aluvión** y la **avulsión**. Se llama **aluvión** al acrecentamiento lento y paulatino que se experimentan las heredades colindantes con corrientes de agua por el depósito de materiales que las corrientes van formando en sus orillas. (art. 908 del C.C.).

Hay **avulsión** cuando la fuerza de la corriente arranca una porción considerable y reconocible de un campo ribereño y la lleva a otra inferior, o a la ribera opuesta. (art. 910 del C.C.).

3.- **ENAJENACION.**- La propiedad también puede adquirirse por medio de la enajenación, esto es, mediante la transmisión que del dominio de una cosa hace el propietario de ella a otra persona, dentro de esta forma de transmitir la propiedad tenemos al **contrato**, que puede ser gratuito u oneroso, será una enajenación onerosa la compraventa y gratuita, la donación.

4.- **HERENCIA.**- Consiste en la transmisión de los bienes del difunto y de sus derechos y obligaciones, que no se extinguen con la muerte, a los herederos, es decir, a las personas que de acuerdo a la ley deben recogerlos.

**CAPITULO TERCERO.
DE LA PRESCRIPCION POSITIVA.**

- 3.1. CONCEPTO.**
- 3.2. FUNDAMENTO LEGAL.**
- 3.3. DISTINCION ENTRE
PRESCRIPCION POSITIVA Y
PRESCRIPCION NEGATIVA.**
- 3.4. BIENES SUCEPTIBLES DE
PRESCRIPCION.**
- 3.5. REQUISITOS QUE SE TENGA POR
CONSUMADAN LA PRESCRIPCION POSITIVA.**
 - 3.5.1. EN CONCEPTO DE
PROPIETARIO.**
 - 3.5.2. PACIFICA.**
 - 3.5.3. CONTINUA.**
 - 3.5.4. PUBLICA.**

FALLA DE ORIGEN

CAPITULO TERCERO.

DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

3.1. CONCEPTO.

Luis Araujo Valdivia, define la *prescripción positiva*, como " el medio de adquirir el dominio mediante la posesión y constituye, dice Sánchez Román una institución de derecho justa y moral en si misma, conveniente y aún necesaria en el orden social. Es justa, porque aunque desposea al propietario lo hace por el abandono de éste ante la posesión de otro; moral, porque hace dueño de la cosa a quien la posee frente de quien la deja abandonada sin aprovecharla; conveniente y aún necesaria porque evita litigios y consolida estados de hecho en beneficio del orden y de la tranquilidad social "(48)

De la anterior definición podemos decir, que *prescripción positiva o adquisitiva*, es el medio para adquirir la propiedad mediante el transcurso del tiempo siempre y cuando se observen los requisitos sine qua non para que opere dicha prescripción, tales como la buena fe; que se conduzca de manera pacífica, continua y pública.

(48).Op. Cit. p. 209.

3.2. FUNDAMENTO LEGAL.

Se encuentra establecido en el Código Civil, y que a la letra dice:

" ARTICULO 1135. Prescripción es un medio de adquirir bienes o librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas en la ley"

3.3. DISTINCION ENTRE PRESCRIPCION POSITIVA Y NEGATIVA.

Rafael Rojina Villegas, al respecto nos dice:

" Por prescripción positiva se entiende el medio de adquirir la propiedad o ciertos derechos reales mediante la posesión en concepto de dueño o del titular de un gravamen, en forma pacífica, continua, pública, cierta y por el término que fija la ley.

En cuanto a la prescripción negativa o liberatoria, es 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 "(17)

El artículo 1136 del Código Civil, vigente para el Distrito Federal, establece:

(17). Op. Cit. p. 488.

" La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama *prescripción positiva*; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento se llama *prescripción negativa* ".

3.4. BIENES SUCEPTIBLES DE PRESCRIPCIÓN.

Sólo pueden prescribirse positivamente los bienes que están dentro del comercio, ya que como vimos en renglones anteriores, son susceptibles de apropiación y pueden adquirir por este medio todos los que son capaces para adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes (artículo 1138 del Código Sustantivo de la Materia).

3.5. REQUISITOS QUE SE TENGA POR CONSUMADA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

Los requisitos que se requieren para que la posesión sea apta para prescribir tal y como lo establece el artículo 1151 del Código Civil, son los siguientes:

- La posesión necesaria para prescribir debe ser:
 - I. En concepto de propietario;
 - II. Pacífica;
 - III. Continua;
 - IV. Pública.

3.5.1. EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.

Establece el artículo 826 del Código Civil, vigente para el Distrito Federal:

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

Desde un punto de vista particular, el precepto legal antes citado, no establece bajo que circunstancias adquirió la posesión, es decir, a la ley, lo que le preocupa, es que el poseedor de un determinado bien inmueble se conduzca ante al público en general, que él es el propietario, el que manda en ella y la disfruta para sí.

Lo anterior tiene fundamento en la tesis jurisprudencial, emitida por nuestra Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

" PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.- La exigencia del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales y la legislación de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, de poseer en concepto de propietario para poder adquirir por prescripción comprende no sólo los casos de buena fe, sino también el caso de la posesión de mala fe, porque no basta la simple intención de poseer como dueño sino que es necesario probar la ejecución de actos o hechos, susceptibles de ser apreciados por los sentidos, que de manera indiscutible y objetiva demuestre que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella ya la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aun cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, y siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

*Quinta Época.

*Tomo CXXVII, pág. 485 A.D. 2619/54. Isabel Lapley de
Brid. 5 votos.

*Sexta época, Cuarta Parte.

*Vol. XXII, pág. 338, A.D. 5065/58. JUAN FAEZ. 5
VOTOS.

* Vol. XXXII, pág. 220. A.D. 75232/58. Ignacio Valente
Ortega Chávez, 5 votos.

* Vol. XXXVI, pág. 67. A.D. 7673/58. Felipe Rivas y
Coags.

* Vol. LXXXVI, Pág. 34, A.D. 5027/61. Tomás Chavarría
González, Unanimidad de 4 votos.

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario
Judicial de la Federación. Cuarta Parte Tercera Sala, pág.
787 (677) "100"

Para corroborar lo anterior, el Tribunal
Colegiado del Décimo Circuito ha emitido la tesis número 474,
que a la letra dice:

" POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, REQUISITOS DE
LA. Es incorrecto considerar, para los efectos de la
acción de prescripción adquisitiva, que solo se puede
poseer en concepto de dueño cuando la cosa ha pasado
del propietario al poseedor mediante título
traslativo de dominio, pues en esas condiciones el
adquirente no podría ejercitar dicha acción respecto
de un bien del que es dueño, por haberlo adquirido de
su legítimo propietario. Para poseer en concepto de
propietario, lo que se requiere es haber adquirido la
posesión por virtud de una causa distinta de la que
origina la posesión derivada y con el ánimo de dueño,
así como la ejecución de actos que demuestren que el
poseedor manda en ella y la disfruta para sí, aunque
carezca de un título legítimo.

*TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO CIRCUITO

*Amparo Directo 14/69. Miriam Castellanos Macregor.

50) ARCE Y CERVANTES, JOSE. DE LOS BIENES MEXICO, EDITORIAL
FORRUA, S.A., 1970, P. 140 Y 141.

FALLA DE ORIGEN

7 de julio de 1989. Unanimidad de 4 votos. Ponente:
Gilberto Pérez Herrera. secretaria: Bertha Alicia
Toledo Ibarra.

INFORME 1989. TERCERA PARTE. TRIBUNALES COLEGIADOS.
PAG. 966 " . ()

Con lo anterior, reiteramos lo que señalamos en renglones anteriores, respecto de que el poseedor no necesariamente debe ostentar un justo título, del inmueble que esta poseyendo, ya que si bien es cierto, en la experiencia obtenida en los Juzgados de Inmatriculación Judicial, un sinnúmero de personas realizan contratos privados de compraventa en forma verbal, y dentro del procedimiento lo justifican, ofreciendo la prueba testimonial, y es aceptada esta prueba, cuando los testigos realizan sus testimonios de manera uniforme y contestes sus aseveraciones, lo anterior, tiene fundamento, ya que todas las personas que tenga conocimiento de los hechos controvertidos por las partes están obligadas a comparecer como testigos. (art. 356 del Código de Procedimientos Civiles, vigente para el Distrito Federal).

Así también, tenemos que el artículo 357 del Código Adjetivo Civil, nos dice: " Las partes tendrán obligación de presentar sus propios testigos para cuyo efecto se les entregarán las cédulas de notificación..."

Lo anterior, se justifica en el artículo 122 fracción III, párrafo sexto, de la Ley Adjetiva antes citada, que dice: " Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además por la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata ". Lo anterior se apoya en la tesis, emitida por la nuestra H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

" POSESION APTA PARA PRESCRIBIR. PRUEBA TESTIMONIAL.-
No tienen valor las declaraciones que los testigos presentados por los actores del juicio de prescripción positiva si no manifiestan con carácter poseen los mismos actores.

· Sexta Epoca. Cuarta Parte: Vol. XIX, pág. 175. A.D.
5782/57 JUAN DE DIOS FLORES. 5 VOTOS ".

3.5.2. PACIFICA.

La posesión, es pacífica cuando el poseedor, nunca ha efectuado actos violentos tendientes a retener la posesión, y al respecto el artículo 823 del Código Civil, dice: " Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia".

3.5.3. CONTINUA.

La posesión es continua, cuando el poseedor no ha dejado de poseer en ningún momento dicha posesión. al respecto Antonio de Ibarrola, nos dice: "El poseedor debe de ejercitar sobre la cosa una posesión continuada. Debe ejercitar los actos NORMALES de un poseedor...que acostumbran exteriorizar al propietario ". (22)

Respecto de la posesión continua, tiene relación con el artículo 1168 del Código Sustantivo de la Materia, que a la letra dice:

" La prescripción se interrumpe:

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

'II. Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso. Se considerará la prescripción como no ininterrumpida por la interpelación judicial por el actor desistiese de ella o fuese desestimada de su demanda;

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

(22). Op. Cit. 227.

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

3.5.4. PUBLICA.

La posesión es pública, cuando el poseedor de un bien inmueble se ostenta como propietario ante la vista y conocimiento de todo el público.

El artículo 825 del multicitado Código Civil, señala:

" Posesión Pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que esta inscrita en el Registro Público de la propiedad

Ahora bien, una vez analizado los requisitos Sine Qua Non para que la posesión, sea apta para prescribir, es menester hablar sobre el término o plazo que se requiere para que dicha posesión pueda ser prescriptible; de tal manera tenemos que el artículo 1152 del Código en comento 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 ella, 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 “.

Ahora bien, la manera de computar el tiempo para la prescripción lo establece el Capítulo VI, que señala:

“ De la manera de contar el tiempo para la prescripción

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

Artículo 1177. Los meses se regularán con el número de días que le corresponden.

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

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

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

CAPITULO CUARTO.

**FALTA DE JUSTO TITULO EN EL JUICIO DE
INMATRICULACION JUDICIAL PARA ADQUIRIR
LA PROPIEDAD.**

- 4.1. CONCEPTO DE JUSTO TITULO.
 - 4.2. ANALISIS DEL ARTICULO 806 Y
3047 DEL CODIGO CIVIL.
 - 4.3. TERMINO PRESCRIPTIVO SI FALTA
JUSTO TITULO.
 - 4.4. CONCEPTO DE INMATRICULACION
JUDICIAL.
 - 4.5. ANALISIS JURIDICO DEL ARTICULO
122 FRACCION III DEL CODIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES.
 - 4.6. SENTENCIA, QUE SERVIRA DE TITULO
DE PROPIEDAD AL PROMOVENTE.
- CONCLUSIONES.**
- BIBLIOGRAFIA.**

CAPITULO CUARTO.

FALTA DE JUSTO TITULO EN EL JUICIO DE INMATRICULACION JUDICIAL PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

4.1. CONCEPTO DE JUSTO TITULO.

" Se llama *justo título* aquel que es suficiente para la transmisión del dominio y que realmente lo hubiera transmitido de haber sido el transmitente el verdadero propietario del inmueble...Es decir, se trata de un título que está rodeado de todas las formalidades y demás requisitos indispensables para la transmisión del dominio..." (83)

" Es un elemento esencial de la posesión para producir la prescripción, que sea en concepto de dueño o posesión originaria... ". (84).

" Es aquél que por su naturaleza y solemnidad es bastante para transferir un derecho real ". (85).

4.2. ANALISIS DEL ARTICULO 806 Y 3047 DEL CODIGO CIVIL.

El artículo 806 del ya citado Código establece:

(83). BORDA, GUILLERMO A. MANUAL DE DERECHOS REALES. 3a. EDICION, BUENOS AIRES, EDITORIAL PERROT, 1989, P. 199.

(84). ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. OP. CIT. P. 255.

(85). FINA, RAFAEL DE. OP. CIT. P. 324.

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

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

' Entiéndese por título la causa generadora de la posesión ".

El artículo antes citado nos habla sobre tres aspectos importantes, que son la forma de poseer, es decir, de buena y mala fe, así como de la causa generadora de la posesión; y al respecto tenemos:

1.- Indica que el poseedor de buena fe, es aquella persona que funda su posesión en un justo título, suficiente para ejercer con derecho dicha posesión. Así también, es poseedor de buena fe, el que tiene un título viciado, pero que lo ignora, por lo cual, también puede poseer con derecho su posesión.

2.- En el segundo párrafo del artículo en mención, nos señala como mala fe, aquellos sujetos que entran a poseer sin título suficiente para acreditar su posesión; al

igual las personas que conocen los vicios de su título que les impiden ejercitar con derecho su posesión.

Desde nuestro punto de vista, consideramos que la **mala fe**, únicamente debería de clasificarse a aquellas personas que tienen una **mala intención**,⁽⁸⁴⁾ de apropiarse de una propiedad, con todos los actos violentos tendientes a retener la posesión, que no es suya y que no le corresponde; y además de que conoce al propietario de ese inmueble que pretende poseer.

No así, los sujetos que tienen la necesidad de resguardarse en un techo de todos los malestares que les pueden causar al estar a la intemperie, ya que si bien es cierto, por disposición constitucional, en particular el artículo 40, en el párrafo tercero, señala:

" ...Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo..."

(84). mala intención: "...determinación de la voluntad del sujeto, en orden a un fin -apropiarse de la cosa- que se opone a lo que el legislador de la época, establece en protección a los propietarios, los cuales ciertamente pueden perder su propiedad, pero no en la forma en que ese poseedor de mala intención quiere..." EN GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Op. Cit. p. 388.

Así pues, con lo que establece dicho artículo, podemos decir que uno de los instrumentos y apoyos necesarios otorgados por la ley, a las personas que pretenden adquirir la propiedad de la posesión en la que se encuentran, son la creación de los juzgados de Inmatriculación Judicial (actualmente cuatro). En donde los jueces se encargan de otorgar sentencias a los promoventes, respectivamente, que les servirá de título de propiedad, claro está, una vez comprobado con todo lo establecido por la ley.

Respecto de la *causa generadora de la posesión*, se refiere a lo que anteriormente se conocía como *justo título*.

3.- Ahora bien, podemos decir, que la causa generadora de la posesión, es como su nombre lo indica, la causa o motivo que generó dicha posesión, y al respecto podemos decir, que su origen de la posesión, se funda en un acto jurídico traslativo de dominio, como puede ser el contrato de compraventa, donación, herencia, etc.

Pasemos al análisis del artículo 3047 del Código Sustantivo de la Materia, que a la letra dice:

" 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 las condiciones exigidas para prescribirlos establecidos en el Libro Segundo, Título séptimo, Capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

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 le tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad ”.

El artículo citado se refiere a los casos en que procede el juicio de *Inmatriculación Judicial*, es decir, cuando al poseedor le falta título suficiente para acreditar la posesión y por ende la propiedad; o en su defecto cuando el poseedor teniéndolo, se encuentra defectuoso, y por ende no es apto para inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. Por lo que podrá ocurrir ante el Juez de Inmatriculación Judicial, para que haga valer sus derechos, tal y como lo dispone las leyes de la materia.

Una vez que finaliza el procedimiento de Inmatriculación Judicial, una vez probados todos los hechos de su pretensión, el Juez, emite la sentencia que al causar

ejecutoria dentro del término de ley, se tendrá a la misma como título de propiedad.

4.3. TERMINO PRESCRIPTORIO SI FALTA JUSTO TITULO.

Desde nuestro punto de vista particular, podemos decir que, entratándose de sujetos, que al poseer un bien inmueble sin mala intención, es decir, que una determinada familia entra a la propiedad de una persona que ellos no conocen, con la finalidad de habitaria, ya que les resulta necesario resguardarse de los peligros inherentes al encontrarse en la vía pública; y teniendo la creencia de que ese inmueble no le pertenece a nadie, puesto que no han sido molestados, durante el tiempo que llevan poseyendo ese inmueble, y siempre y cuando no opere la violencia para retener dicha posesión, entonces podríamos proponer que la posesión no sea considerada de mala fe, y por ende reducir el término a *cinco años* para poder adquirir la propiedad y ejercer la prescripción adquisitiva o positiva, mediante el *Juicio de Inmatriculación Judicial*.

Lo anterior, lo podemos fundar en el ya citado artículo 40 Constitucional, pero que, para nosotros es de vital importancia, puesto que la misma ley les está otorgando a las personas que se encuentran ante las situaciones mencionadas en renglones anteriores.

Así pues, tenemos: " *... Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo...* "

De lo anterior tenemos, que el 7 de febrero de 1983 se estableció el derecho de toda familia a una vivienda digna y decorosa. Tradicionalmente, gran parte del pueblo mexicano no ha podido alcanzar ese nivel de bienestar, y pese a los esfuerzos hechos en las últimas décadas todavía la población marginada del campo y de la ciudad no lo ha logrado. La nueva norma constitucional señala un propósito político al que debe de ajustarse la acción gubernativa, pues sin duda el derecho a la vivienda supone la creación de un derecho social en beneficio de las clases más pobres de nuestra sociedad, ⁽⁸⁷⁾ ya que si bien es cierto no hay una distribución de riquezas de manera equitativa.

Retomando el aspecto, de que se debe de reducir el plazo para que opere la prescripción positiva o adquisitiva, mediante el Juicio de Inmatriculación Judicial, respecto de los poseedores, a los que la ley les denomina poseedores de mala fe; *con la finalidad de dar mayor certeza de que a quien hace producir a los bienes, la ley los ampara y le da la propiedad a los mismos, y por el contrario hacerle*

(87). Cfr. RABASA, ENILIO O. Y GLORIA CABALLERO. Op. Cit. p. 48

saber a los propietarios que si obran con lenidad, se les sanciona por la sociedad, y se les priva de sus bienes para dárselos a quienes los hagan producir.

Considerando lo antes dicho, estamos de acuerdo con Ernesto Gutiérrez y González, al expresar, que las propiedades que se encuentran ociosas, es decir, que no se encuentran en un estado de aprovechamiento, ya sea de fincas rústicas o urbanas, según se dé el caso.

Concluyendo al respecto, que al reducirse el término para que opere la prescripción adquisitiva, mediante el Juicio de Inmatriculación Judicial, a cinco años, los dueños de los predios abandonados, tendrán más cuidado al respecto, y por ende se evitarán todos estos malestares.

Ahora bien, no únicamente se presentan problemas sobre personas que entran a poseer inmuebles desocupados, sino que también, en aquellas personas, que dada su condición humilde, y en algunos casos por la ignorancia que prevalece, en este rango social, realizan contratos verbales de compraventa, careciendo de tal manera las formalidades que se deben de observar en estos actos jurídicos, y que en el Juicio de Inmatriculación Judicial, en el momento procesal oportuno deben de acreditar como se verá más adelante.

(150). Lenidad: " (lat. lenitas). Blandura en castigar a las faltas o en exigir los cumplimientos de los deberes ". en PALOMAR DE MIGUEL, JUAN. Op. Cit. p. 784.

(151). Cfr. GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Op. Cit. p. 837.

4.4. CONCEPTO DE INMATRICULACION JUDICIAL.

La palabra inmatricular proviene de dos palabras latinas, *IN* NO Y *MATRIXICIS* MATRIZ, por lo tanto significa no matriculado.

" Un bien que está inmatriculado, se refiere, en este caso, al inmueble que no está registrado en un documento oficial que se llama catastro, y el cual es una lista única en la que se encuentran anotados los bienes inmuebles de propiedad privada o pública, y en donde se señalan los verdaderos dueños del predio ". (40)

La ley define a la Inmatriculación Judicial, como:

" De la Inmatriculación

Artículo 3046.- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales..."

Así las cosas, observamos que existen dos clases de Inmatriculación, la Administrativa y la Judicial, ésta última, importante para nosotros para su estudio.

(40). COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. CIRCULARES DE LA DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO, MEXICO, EDITORIAL PATRIA, 1975, P. 84.

De lo anterior podemos decir que la inmatriculación judicial, es el procedimiento mediante el cual, las personas que lo invoquen ante el juez competente, podrán adquirir un título de propiedad, que viene a ser la sentencia, que emita dicho juez competente, en esta materia; y su procedimiento lo regula el artículo 122 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles, tal y como lo veremos más adelante.

4.5. ANALISIS JURIDICO DEL ARTICULO 122 FRACCION III DE CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

A continuación señalaremos, basándonos en el expediente 108/93, relativo al procedimiento de Inmatriculación Judicial promovido por RAMIREZ HERNANDEZ MARIA LUISA Y ANTONIO ARANA DE LA ROSA, radicado en el Juzgado Tercero Civil de Inmatriculación Judicial, las más comunes peticiones que se realizan en este tipo de juicios:

"Que venimos en la vía Especial que establece el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles y en ejercicio de la acción a que se refiere el artículo 3047 del Código Civil; ambos para el Distrito Federal, demandamos las siguientes prestaciones:

a).- Se declare por su Señoría que nos hemos convertido en propietarios por haber operado en nuestro favor la prescripción positiva respecto del predio ubicado en Ferrocarril de Cuernavaca número 1168, Colonia Olivar de los Padres C.F. 01780, en la Delegación Alvaro Obregón, en esta Ciudad, por el tiempo y en las condiciones exigidas por la ley.

b) Asimismo se declare la inmatriculación judicial a nuestro favor sobre el mismo inmueble.

c) Solicitar al C. Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en esta Ciudad de México, en el momento procesal oportuno la inscripción de la Propiedad a nuestro favor respecto del lote motivo de la presente demanda.

HECHOS. Desde hace más de treinta años los suscritos MARIA LUISA HERNANDEZ Y ANTONIO ARANA DE LA ROSA, fuimos informados por una vecina de que el bien inmueble ubicado en Ferrocarril de Cuernavaca número 116B en la Colonia Olivar de los Padres, C.P. 01780, en la Delegación Alvaro Obregón, se encontraba abandonado y toda vez que carecíamos de vivienda procedimos a ocuparlo de forma inmediata sin que persona o autoridad alguna se opusiera a ello.

3.- Desde la fecha de la ocupación de referencia, hemos poseído la casa y terreno descritos en este capítulo, manifestando BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, nuestra posesión ha sido pacífica, continua y a título de dueño..."

En general estas son las solicitudes que hacen los promoventes al iniciar el procedimiento de Inmatriculación Judicial. Cabe destacar que no todos los supuestos son de este tipo, sino que también se presentan casos, en donde se justifica la causa generadora de la posesión, en contratos verbales de compraventa, lo que se acredita en el momento procesal oportuno.

Admitida a trámite la solicitud de Inmatriculación Judicial, se procederá la notificación por edictos, de conformidad con lo que establece el artículo 122 fracción III del Código Adjetivo Civil, que dice:

" Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común, y para toda la República en materia federal, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

El edicto se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en

la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento judicial de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble. En el anuncio deberá de contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

'En la solicitud se mencionarán:

'a) El origen de la posesión;

'b) En su caso, el nombre de la persona de quien se obtuvo la posesión el peticionario;

'c) El nombre y domicilio de los colindantes.

'Asimismo a la solicitud acompañarán:

'a) Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y

'b) Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad. En el escrito en el que se solicite dicho certificado, se deberán proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.

'Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud para que contesten dentro del término de nueve días hábiles, a la persona de quien se obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido; al Ministerio Público; a los colindantes; al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es o no propiedad federal.

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez al vencerse el último término de traslado, se abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla, a solicitud del interesado hasta por treinta días.

'Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además por la información de tres testigos, preferentemente colindantes del

inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata.

'En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos.

'La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se sustanciará como en los juicios ordinarios ".

Podemos afirmar, que el legislador, creó éste precepto con la finalidad de dar una protección al poseedor, que se considera mala fe, en virtud de que no acredita con un justo título su posesión y por ende su propiedad.

El poner en marcha el procedimiento de inmatriculación judicial, tiene como finalidad que el juez, valore toda la secuencia procesal y dicte una sentencia favorable al promovente, sirviéndole la misma como título de propiedad.

Por esta razón el juzgador se auxilia, de las autoridades que enuncia, el precepto en cita, a fin de que éstas le sirvan como apoyo para que conforme a derecho dicte tal resolución. Apoyándose con los documentos que el citado artículo exige para que se acredite la ubicación, sus medidas y colindancias del predio a inmatricular, así como la certificación de que dicho inmueble no se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

Por lo que hace a la publicación de edictos, que se conjuga con la elaboración de un anuncio de proporciones visibles, que se fije en el inmueble a inmatricular y el cual

debe permanecer durante todo el procedimiento del juicio, es con la finalidad de darle publicidad, a dicho juicio, en virtud de que determinadas personas puedan considerarse perjudicadas, con la inmatriculación judicial del inmueble.

Ahora bien, con respecto de las pruebas que deben de aportar los promoventes al juicio de inmatriculación judicial, es de vital importancia, entre otras la testimonial, en virtud de que los testigos deben, de corroborar lo manifestado por su representante en su escrito inicial del procedimiento de inmatriculación judicial, esto es, tal y como lo establece el artículo 356 del Código Adjetivo Civil, que indica que todas las personas que tengan conocimiento de los hechos, tiene la obligación de declarar como testigos, de tal manera, que los testigos aptos para esta prueba, son precisamente los colindantes, del poseedor respecto del inmueble que pretende inmatricular.

Lo anterior, tiene apoyo en la tesis emitida por la Corte, y que a la letra dice:

"PRUEBA TESTIMONIAL. VECINOS DE SU DICHO.- Entre personas económicamente débiles la proximidad de sus moradas hace que se conozcan entre sí, y la costumbre general es que la vecindad imponga la amistad y el trato entre ellos y estén por esto enterados de la vida y costumbres de los vecinos y lo que les ocurra.

Sexta Epoca. Cuarta Parte: Vol. LVIII, Pág. 162. A.D. 1880/60 Carmen Martínez Vasconcelos y Coag. Unanimidad de 4 votos.

Agotado el procedimiento ya descrito, se deberá pronunciar sentencia y, una vez satisfecha la hipótesis

prevista en el artículo 427 fracción II del Código Adjetivo Civil, la citada hace las veces o sirve como título de propiedad.

4.6. SENTENCIA, QUE SERVIRA DE TITULO DE PROPIEDAD AL PROMOVENTE.

Una vez que el procedimiento de Inmatriculación Judicial, concluye con el desahogo de pruebas, se ordena pasar los autos a la vista del Juez, para que dicte la sentencia correspondiente, dentro de la cual, se dictará en los puntos resolutivos si procedió o no el procedimiento de Inmatriculación Judicial.

Dichos puntos resolutivos deben consistir, fundamentalmente, en establecer si el promovente acreditó o no la vía intentada, y en que si hubo oposición o no; en declarar que los promoventes se han convertido en propietarios de los predios y construcciones en ellos existentes, así como determinar en forma específica la ubicación, medidas y colindancias del predio a inmatricular; y en virtud de que operó a su favor la prescripción positiva, respecto de los lotes que poseen y que se detallan con anterioridad, la sentencia que emita el Juez deberá de **SERVIRLE COMO TITULO DE PROPIEDAD.**

Dentro de la misma resolución deberá ordenarse, mediante oficio al C. Director del Registro Público de la Propiedad, una vez que sea legalmente ejecutable la misma, a fin de que proceda inscribir en favor de los promoventes,

respecto de los predios, cuya inmatriculación solicitó, lo anterior con fundamento en el artículo 506 del Código Procesal Civil, vigente para el Distrito Federal.

Respecto a lo que se refiere el artículo antes invocado, es con la finalidad de que si existe alguna persona o autoridad que resulte perjudicada, haga valer los recursos, que conforme a derecho proceda.

Por lo que hace a la inscripción de la Sentencia ante el Registro Público de la Propiedad tenemos lo siguientes fundamentos, que establece el Código Civil:

***CAPITULO II**

'Disposiciones comunes de los documentos registrales

'ARTICULO 3005.- Sólo se registrarán:

- 'I...**
- 'II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;**
- 'III..."**

Con lo anterior tenemos que la sentencia que se dicte en el procedimiento de inmatriculación judicial, es una resolución judicial que consta de manera auténtica e indudable.

*** CAPITULO III**

Del Registro de la Propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables

'ARTICULO 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán;

- 'I. Los títulos por los cuales se crea, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;**

'II...

'III...

'IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados ".

Es claro que la sentencia que se dicta en el procedimiento materia de este estudio, al declarar que el poseedor se ha convertido en propietario, respecto del bien inmueble sujeto a la prescripción adquisitiva, ésta declara que dicho poseedor se ha convertido en propietario, y por lo tanto reconoce el dominio que él tiene sobre ese inmueble.

Por último tenemos lo que establece la fracción IV del artículo en estudio, y esto se relaciona con lo que dispone el artículo 3047 en su parte última que señala:

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

CONCLUSIONES

PRIMERA.— La posesión y la propiedad, son algunas de las figuras más importantes que el Derecho Romano nos ha legado a través de los estudios de sus jurisconsultos.

SEGUNDA.— En el derecho novohispánico ya se hablaba de la prueba *testimonial* para acreditar la posesión, con la finalidad de que tuviera lugar la prescripción positiva.

TERCERA.— La posesión es: El poder de hecho que se ejerce sobre una cosa de manera directa, que permite gozar de sus derechos y de sus frutos que genere, aunque directamente no la tenga en su poder, ya que dicha cosa la puede dar en arrendamiento, comodato depósito, etcétera.

CUARTA.— Existen dos clases de posesiones; la originaria y la derivada. La primera es aquella que tiene una persona a título de propietario y, la segunda, es decir la posesión derivada, es cuando la posesión la tiene una persona en forma temporal en virtud de un acto jurídico. (arrendamiento, comodato o depósito).

QUINTA.— Los requisitos *sine qua non*, para que la posesión sea prescriptible, son: *En concepto de dueño*, es decir que se ostente como tal ejerciendo actos de dominio sobre la cosa que justifique que él es el dueño, el que manda en ella y la disfruta para él; *pacífica*, que no exista violencia alguna para retener la posesión; *continua*, que el poseedor nunca haya abandonado su posesión; *pública*, que la

posesión sea vista y conocida por todos los circunvecinos del área habitacional donde reside el poseedor.

SEXTA.— La distinción entre posesión y detentación; deriva en que la primera puede surgir de un hecho jurídico lícito o ilícito, mientras que la detentación surge de un acto jurídico, ya que el que detenta una posesión esta obligado a restituir la cosa al poseedor originario.

SEPTIMA.—La acción publiciana o plenaria de posesión, tiene como finalidad proteger a ésta y le compete al poseedor de buena fe y con justo título, en contra del poseedor que carece de justo título y de mala fe. Y contra el poseedor de buena fe con justo título pero menos antiguo que la del actor. No procede esta acción en contra del legítimo dueño, o cuando el actor no tenga registrado su título y el demandado si; y cuando la posesión sea dudosa de manera que no haya certeza en cuanto a la calidad de la posesión.

OCTAVA.— La propiedad es el derecho que tiene toda persona capaz para poder usar y disponer de una cosa corporal con las modalidades y limitaciones que establece la ley. La propiedad se caracteriza por ser exclusiva, porque sólo el propietario puede gozar de la misma; es perpetua, porque el propietario la puede tener hasta el tiempo que él desee; y es relativa porque esta sujeta a limitaciones y modalidad que la ley establece.

NOVENA.— Dentro de los requisitos que establece la ley, para que opere la prescripción positiva o adquisitiva, es menester poner más atención, respecto de la

posesión de mala fe, es decir, que debe tomarse en consideración, si el poseedor, ingresó a determinado predio por medio de la violencia, de manera pacífica, o mediante un acto jurídico, que puede ser el contrato verbal de compraventa.

DECIMA.- Desde nuestro punto de vista personal, proponemos que debe adicionarse, al artículo 806 del Código Civil lo siguiente:

" Artículo 806.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

'Es poseedor de mala fe, aquél que por medio de la violencia, obtiene o retiene la posesión; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

'Entiéndese por título la causa generadora de la posesión ".

DECIMA PRIMERA.- Respecto de los términos en que debe ocurrir la prescripción positiva, consideramos que debe de adicionarse una fracción al artículo 1152 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, proponiéndose lo siguiente:

"Artículo 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben:

1. 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 cinco años, cuando el poseedor carezca de justo título, previendo los requisitos que se establecen en la fracción I de este artículo; y observándose de manera fehaciente la ausencia de la violencia para obtener o retener la posesión;

'IV. En diez años, cuando se poseen de mala fe, con mala intención y de manera violenta; si la posesión actual es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;

'V. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I, III y IV, 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 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 ".

DECIMA SEGUNDA.- El término *juicio*, se deriva del latín *judicium*, acto de decir o mostrar el derecho. En sentido amplio se le utiliza como sinónimo de proceso y, más específicamente, como sinónimo de procedimiento o secuencia ordenada de actos a través de los cuales se desenvuelve todo un *proceso*. En sentido más restringido, también se emplea la palabra *juicio* para designar solo una etapa del proceso -la llamada precisamente de *juicio*- y aun sólo acto: la

sentencia. El *proceso* es un conjunto de actos regulados por la ley y realizados con la finalidad de alcanzar la aplicación del derecho objetivo, mediante la decisión del juez competente.

DECIMA TERCERA.— La *inmatriculación judicial*, dada su naturaleza jurídica, es un *juicio como tal*, en virtud de que al presentarse el escrito inicial de demanda se les corre traslado a las personas y autoridades que establece el artículo 122 fracción III del Código Adjetivo Civil, cabe señalar que las autoridades, son órganos auxiliares, para que el juzgador pueda emitir sentencia, ajustada a derecho sin que afecte intereses de terceros; así también existe una dilación probatoria para las partes; una audiencia de desahogo de pruebas y; obviamente concluyen con la sentencia que dicte el juez, la cual servirá de título de propiedad al promovente.

Apoya el anterior razonamiento, lo preceptuado en la siguiente tesis que a la letra dice:

"118. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ACCIONES DE INMATRICULACION DE UN INMUEBLE, FUNDADAS EN EL ARTICULO 122, FRACCION III, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL. NO CONSTITUYEN DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA. LA ACCION QUE EL INTERESADO DEDUZCA, APOYANDOSE EN EL ARTICULO 122, FRACCION III, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, CON EL FIN DE INMATRICULAR UN BIEN EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, DA ORIGEN A UN VERDADERO JUICIO CON TODAS LAS CARACTERISTICAS CONCERNIENTES A LA JURISDICCION CONTENCIOSA PORQUE ADEMAS DE QUE ASI LO SEÑALA EL LEGISLADOR EN LA PARTE FINAL DE LA FRACCION INDICADA, DENTRO DEL PROCEDIMIENTO DEBEN DE ACOMPAÑARSE COPIAS DE LA SOLICITUD INICIAL PARA CORRER TRASLADO A LAS PARTES A FIN DE QUE PRODUZCAN SU CONTESTACION: EL MISMO PROCEDIMIENTO CONTIENE UNA

**DILACION PROBATORIA, UN PERIODO DE ALEGATOS, QUEDANDO
CONSTREIDO AL JUEZ RESOLVER LA LITIS PLANTEADA Y
PROCEDIENDO EN CONTRA DE SU SENTENCIA EL RECURSO DE
APELACION EN AMBOS EFECTOS, TODO LO CUAL SE REVELA
QUE NO SE TRATA DE MERAS DILIGENCIAS DE JURISDICCION
VOLUNTARIA.**

'Precedentes:

**'Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer
Circuito, Amparo en Revisión 162/76 Quintín Ballesteros
Castro, 30 de abril de 1976 Unanimidad de Votos. Ponente
Edmundo Elorduy.**

BIBLIOGRAFIA.

- 1.- AGUILAR GUTIERREZ, ANTONIO. *PANDRAMA DEL DERECHO MEXICANO*. TOMO II, MEXICO. PUBLICACIONES DEL INSTITUTO DEL DERECHO COMPARADO, UNAM, 1965.
- 2.- ARCE Y CERVANTES, JOSE. *DE LOS BIENES*. MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 1990.
- 3.- ARANGO RUIZ, VICENZO. *INSTITUCIONES DE DERECHO ROMANO (traducción de la 10a. edición italiana por José H. Caranés Fervo)*. BUENOS AIRES. EDICIONES DEFALMA. 1986.
- 4.- BRANCA, GIUSEPPE. *INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO. (traducción de la sexta edición italiana por Pablo Macado)*. MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A. 1978.
- 5.- BORDA, GUILLERMO. *MANUAL DE DERECHOS REALES*. BUENOS AIRES, EDITORIAL PERROT, 1989.
- 6.- CHAVEZ PADRON, MARTHA. *DERECHO AGRARIO MEXICANO*. MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 9a. EDICION. 1988.
- 7.- DE IBARROLA ANTONIO. *COSAS Y SUCESIONES*. MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 7a. EDICION, 1991.
- 8.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. *EL PATRIMONIO (el pecuniario y el moral o derechos de la personalidad y derecho sucesorio)*. MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 4a. EDICION, 1993.
- 9.- FLORES GOMEZ GONZALEZ, FERNANDO. *INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO Y DERECHO CIVIL*. MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 4a. EDICION, 1984.
- 10.- FLORIS MARGADANT S., GUILLERMO. *DERECHO PRIVADO ROMANO*, MEXICO, EDITORIAL ESFINGE, S.A., 14a. EDICION, 1986.
- 11.- FLORIS MARGADANT S., GUILLERMO. *INTRODUCCION A LA HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO*. MEXICO, EDITORIAL ESFINGE, S.A., 10a. EDICION, 1993.
- 12.- GALINDO GARFIAS, IGNACIO. *DERECHO CIVIL (primer curso, parte general, personas, familia)*. MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 10a. EDICION, 1990.
- 13.- IGLESIAS, JUAN. *DERECHO ROMANO (Instituciones de Derecho Privado)*. 6a. EDICION. BARCELONA-CARACAS-MEXICO. EDITORIAL ARIEL. 1979.

14.- KASER, MAX. *DERECHO ROMANO PRIVADO* (versión directa de la 5ª. edición alemana por José Santa Cruz Teijeiro). ESPAÑA, EDITORIAL REUS, S.A., 2ª. EDICION. 1982.

15.- LEMUS GARCIA, RAUL. *DERECHO ROMANO (personas-bienes-sucesiones)*. MEXICO. EDITORIAL LIMUSA, S.A. 1964.

16.- MAGALLON IBARRA, JORGE MARIO. *INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL. TOMO IV DERECHOS REALES*. MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 1970.

17.- MENDIETA NUÑEZ, LUCIO. *EL DERECHO PRECOLONIAL*. MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 3ª. EDICION, 1976.

18.- MINGUIJON, SALVADOR. *HISTORIA DEL DERECHO ESPAÑOL*. BARCELONA-BUENOS AIRES, EDITORIAL LABOR, S.A., 2ª. EDICION. 1933.

19.- MOTO SALAZAR, EFRAIN. *ELEMENTOS DE DERECHO*. MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 35ª. EDICION, 1989.

20.- FERRAZ GUZMAN, LUIS ALBERTO Y LUIS RODOLFO ARGUELLO. *DERECHO ROMANO*. BUENOS AIRES, TIPOGRAFICA EDITORA ARGENTINA, 2ª. EDICION, 1966.

21.- PETIT, EUGENE. *TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO*. MEXICO. EDITORIAL EPOCA, S.A. 1977.

22.- PINA, RAFAEL DE. *ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO. (bienes-sucesiones)*. MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., VOL. 2º. 1987.

23.- RABASA, EMILIO Y GLORIA CABALLERO. *MEXICANO, ESTA ES TU CONSTITUCION*. MEXICO, 8ª. EDICION, MIGUEL ANGEL PORRUA GRUPO EDITORIAL, 1993.

24.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. *DERECHO CIVIL MEXICANO. TOMO III*. MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 7ª. EDICION, 1971.

25.- SCHULZ, FRITZ. *DERECHO ROMANO CLASICO*. BARCELONA, EDITORIAL BOSCH, 3ª. EDICION, 1960.

26.- VENTURA SILVA, SABINO. *DERECHO ROMANO*. MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A. 10ª. EDICION. 1970.

27.- VALENCIA RESTREDO, HERNAN. *DERECHO PRIVADO ROMANO*. BOGOTA-COLOMBIA. EDITORIAL TEMIS, S.A. 1986.

OTRAS FUENTES CONSULTADAS.

1.- GUTIERREZ-ALVIZ Y ARMARIO, FAUSTINO. **DICCIONARIO DE DERECHO ROMANO.** 3a. EDICION. MADRID. EDITORIAL REUS, S.A. 1982.

2.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. **DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. (P-Z)**, UNAM MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 2a. EDICION, 1989.

3.- OSSORIO, MANUEL. **DICCIONARIO DE CIENCIAS JURIDICAS, POLITICAS Y SOCIALES.** BUENOS AIRES, EDITORIAL HELIASTA, S.R.L., 1978.

4.- PALOMAR DE MIGUEL, JUAN. **DICCIONARIO PARA JURISTAS.** 1a. EDICION. MEXICO. EDICIONES MAYO. 1981. Pp. 450.

5.- PINA, RAFAEL DE. **DICCIONARIO DE DERECHO.** 15a. EDICION. MEXICO. EDITORIAL PORRUA, S.A. 1982. Pp. 393.

ORDENAMIENTOS JURIDICOS.

1.- **CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS MEXICANOS.** MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A., 1994.

2.- **CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.** MEXICO, EDITORIAL PAC, S.A. DE C.V., 2a. EDICION, 1994.

3.- **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.** COMENTADO POR OBREGON HEREDIA, JORGE. MEXICO, 1995.

4.- **JURISPRUDENCIA MEXICANA (1917-1985).** AÑO 4 1989. MEXICO, CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR, 1991

5.- **JURISPRUDENCIA REGISTRAL INMOBILIARIA Y MERCANTIL.** INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL A.C., 2a. EDICION 1990.