



**INSTITUTO UNIVERSITARIO
NEZAHUALCÓYOTL**

INCORPORADO A LA UNAM

PROPUESTA DE DEROGAR EL PÁRRAFO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 5.141 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO, PARA DAR EFICACIA JURÍDICA A LAS SENTENCIAS QUE DECLARAN PROCEDENTE LA USUCAPIÓN SOBRE INMUEBLES.

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A:

CHRISTIAN VALENTÍN RAMÍREZ RODRÍGUEZ.

ASESOR DE TESIS:

LIC. NARCISO RAÚL MENDOZA SOTO.

CIUDAD NEZAHUALCÓYOTL, ESTADO DE MÉXICO 2012.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AMIS PADRES:

Por haberme dado la vida y educarme en la forma que lo hicieron, con su ejemplo obligarme a ser una buena persona e inspirar en mí el deseo de sobresalir, así haberme preparado para un futuro, por los logros alcanzados. **GRACIAS.**

A MIS HERMANOS:

Que siempre han estado a mí lado, sobre todo en los momentos más difíciles y me brindaron su apoyo incondicional, por creer en mí. **OSCAR, CARLOS, LUIS, IVÁN, CESAR, VICTOR, TANIA, EDGAR. GRACIAS.**

A MIS HIJOS:

Christian Iván y Ángel Gabriel, por ser lo más hermoso en mi vida, y poder inspirar en ellos el ejemplo de ser buenas personas, asimismo se preparen para su futuro.

A MIS FAMILIARES Y AMIGOS: Por ser parte importante durante los pasos que e dado en la vida.

“PROPUESTA DE DEROGAR EL PÁRRAFO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 5.141 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO, PARA DAR EFICACIA JUÍDICA A LAS SENTENCIAS QUE DECLARAN PROCEDENTE LA USUCAPIÓN SOBRE INMUEBLES”.

ÍNDICE

	pág.
Introducción.....	1

CAPITULO 1.

ANTECEDENTES DE LAS FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

1.1. En Roma.....	3
1.1.1. Clasificación de cosas.....	4
1.1.2 La posesión.....	5
1.1.3 Modos de adquirir la propiedad.....	7
1.1.3.1. La ley.....	10
1.1.3.2. Usucapión.	11
1.1.3.3. Praescriptio longi temporis.....	13
1.1.3.4. Servidumbre.....	15
1.2. En Francia.....	18
1.2.1 Derechos del propietario.....	19
1.2.2 Expropiación pública.....	20
1.2.3 Reivindicación.....	21
1.2.4 Copropiedad.....	22
1.2.5 Adquisición.....	23
1.2.6 Usucapión.....	24
1.2.7. Accesión.....	28
1.3 En Alemania.....	28
1.3.1 Derecho Germánico.....	32
1.4. En Argentina.....	43
1.4.1 Prescripción adquisitiva o usucapión.....	44
1.4.2 Elementos de la usucapión.....	47
1.4.3 La prescripción, en relación a los derechos reales de goce o disfrute sobre cosa ajena.....	53
1.5 En España.....	54

1.5.1 Clasificación de los bienes por la persona a quien pertenecen.....	55
1.6 En México.....	60
1.6.1 Época prehispánica.....	62
1.6.2 En el Virreinato de la Nueva España.....	64
1.6.3 México independiente de 1821 a 1917.....	72
1.6.3.1 En la constitución de 1824.....	75
1.6.3.2 En la Constitución de 1857.....	76
1.6.3.3. Códigos Civiles de 1870 y 1884.....	77
1.6.3.4. Detentación.....	78
1.6.4. En la Constitución de 1917.....	79

CAPITULO 2.

MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN EL DERECHO CIVIL MEXICANO.

2.1. Propiedad.....	85
2.2. Clasificación de los medios de adquirir la propiedad.....	87
2.2.1. Inter Vivos.....	88
2.2.2. Mortis Causa	89
2.3. Contrato.....	89
2.4. Adjudicación.....	90
2.5. Tradición.....	90
2.6. La ley.....	91
2.7. La ocupación.....	92
2.8. La accesión.....	93
2.9. Posesión.....	95
2.10. Usucapión.....	96
2.10.1. Requisitos para su procedencia.....	98
2.10.2. La usucapión como medio de adquirir la propiedad en el Estado de México.....	98
2.10.3. Características de la posesión apta para usucapir.....	99
2.11. Aluvión.....	101
2.12. Avulsión.....	102
2.13. Expropiación.....	103

CAPITULO 3

LA ACCIÓN DE USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES.

3.1. Requisitos que establece el Código Civil para el Estado de México para ejercer la acción de usucapión.....	104
3.2. El procedimiento para ejercer la acción de usucapión en el Estado de México.....	108
3.3. Sentencia que declara procedente y acreditada la acción de usucapión.....	115
3.4. Efectos de la sentencia dictada en juicios de usucapión en el Estado de México.....	116
3.4.1. Sentencia que no declara procedente y acreditada la acción de usucapión.....	116
3.4.2. Adjudicación de la propiedad del inmueble materia de la acción de usucapión.....	117
3.5. Consecuencias jurídicas de la sentencia de usucapión, que adjudica la propiedad del inmueble al actor conforme al Código Civil actual para el Estado de México.....	117
3.6. Obligatoriedad de protocolizar la sentencia de usucapión.....	118
3.7. Cancelación del registro anterior e inscripción de la sentencia del actor en la acción de usucapión.....	121

CAPITULO 4

PROPUESTA Y ALTERNATIVA

4.1. Propuesta de derogar el párrafo segundo del artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México, para dar eficacia jurídica a las sentencias que declaran procedente la usucapión sobre inmuebles.....	127
4.2. De las ventajas que se generan con la reforma planteada.....	130
4.2.1. Sociales.....	131
4.2.2. Económicas.....	132
4.2.3. Jurídicas.....	133
4.3. De las desventajas que se generan tomando en cuenta otros puntos de vista.....	133
4.3.1. Económicas.....	134
4.3.2. Políticas.....	134
CONCLUSIONES.....	135
GLOSARIO.....	138
BIBLIOGRAFÍA.....	142

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo, se establecen los aspectos generales de los medios de adquirir la propiedad partiendo desde sus orígenes, haciendo una comparación con el Derecho Romano, el Derecho Francés y otros países, que de igual forma manejan el tema de la usucapio en su legislación, así cómo en su doctrina, hacemos alusión a que la usucapión es el medio de adquirir la propiedad del inmueble a través del tiempo, éste fijado por la ley, cubriendo los requisitos para el mismo efecto, se habla de cómo la propiedad ha sufrido una serie de transformaciones, ya que su evolución ha sido rectilínea ya que comenzó por ser colectiva y poco a poco se constituyó la individual.

Éste trabajo se compone de cuatro Capítulos. En el Capítulo Primero se desarrollan los antecedentes de las formas de adquirir la propiedad, entre la legislación romana reguladora de la institución de la Usucapión, así como los medios por los que se adquiere la propiedad de los inmuebles, cómo se clasificaba y se le dominaba a las cosas en los diferentes periodos de la época romana, cómo algunas Legislaciones Civiles, tal es el caso del Código Civil Alemán, la doctrina germánica en cuanto la posesión, en Francia ya que hablamos cómo a sufrido transformaciones, pero de igual forma se hace alusión a los elementos de la posesión, y la usucapión, como lo es de manera pública, continua, pacífica y a título de propietario. Argentina en la que se maneja la institución de la prescripción, no se maneja la figura de la usucapio, en España y México. Que tienen como base las fuentes romanas que resultan de gran importancia para el análisis de este trabajo, así como su naturaleza jurídica y evolución.

En el Capítulo Segundo haremos el análisis de cada uno de los medios para adquirir la propiedad, así como su clasificación en la que se encuentran, el contrato, como acto jurídico solemne para la obtención de una cosa, la ley como fuente formal para hacerlo, virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto, es decir, la incorporación a un patrimonio de un bien que estaba fuera de él entre las diversas clasificaciones, encontramos el usucapión, el más importante para nuestro trabajo, haciendo mención a los requisitos

necesarios para la procedencia de ésta, como son el modo de adquirir la propiedad: en concepto de dueño, pacífica, continua y públicamente.

El Tercer Capítulo se trata de establecer la fundamentación jurídica, para poder ejercer la acción de usucapión, a través de sus leyes sustantivas, como adjetivas, como son los requisitos que la ley marca, es decir, el Código Civil del estado de México, donde marca los requisitos para que la usucapio pueda acreditarse y como tal sea procedente. Así como el procedimiento, ya que no tiene uno especial, la acción debe de promoverse por la vía ordinaria civil, haciendo mención a la sentencia y las consecuencias jurídicas que se generan, su inscripción ante el Instituto de la Función Registral, así llamado en el Estado de México.

En la última parte de este trabajo, el capítulo cuarto, último y acaso el más importante, ya que se encuentran la propuesta de derogar el párrafo segundo del artículo mencionado en el título de este trabajo, haciendo alusión a las ventajas y desventajas que esto genera, asimismo, las conclusiones presentadas, fundadas en los datos e información manejada, y aplicada en este trabajo.

CAPITULO 1.

ANTECEDENTES DE LAS FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

1.1. En Roma.

En el período de la República, que comprende del año 244 al 727 tomando como punto de referencia la fundación de Roma, la ley de las doce tablas que contemplaba normas referentes a la propiedad.

En materia de derechos reales, a lado de la propiedad *“quiritaria”*, exclusiva de los ciudadanos, se desarrolla un nuevo tipo: la propiedad *“bonitaria”* (*“in bonis esse”*), protegida por el derecho pretorio mediante la acción publiciana. Se regula el derecho de posesión, las servidumbres, distinguiéndose entre personales y reales y subdividiéndose en rústicas y urbanas.

También en el periodo del imperio, el derecho de propiedad se perfeccionó la distinción entre *“res Mancipi”* y *“res nec Mancipi”*, el usufructo aplicado a todo genero de bienes, incluso a los consumibles dando lugar al *“quasi usus fructus”*.

Así como la palabra cosa significa todo lo que es o existe; los romanos usaban el término *“res”* como sinónimo de cosa. En el campo jurídico se entiende todo lo que puede ser objeto de un derecho, para que sea objeto de derecho debe de existir en la naturaleza, estar dentro del comercio, que sea determinada o determinable, lícita y útil a la persona.

Por lo que el término cosa, en el Derecho privado, se refiere como lo decimos en líneas anteriores, cómo el objeto (cosa) de la relación jurídica, cómo un bien, un derecho o incluso una obligación, en la que además intervendrán personas, siendo éstas los sujetos de tal relación.

Vemos que el Patrimonio es Conjunto de bienes, derechos y obligaciones de una persona; en Roma el patrimonio lo tenían los *“paterfamilia”* y demás

personas “**sui iuris**”, no tenían patrimonio los esclavos, las mujeres “**in manus**”, los hijos de familia y las personas “**in mancipio**” en el Derecho primitivo.

Se considera al patrimonio, cómo el conjunto de los bienes y derechos pertenecientes a una persona, en éste caso diremos que física. Históricamente decimos que la idea de patrimonio estaba ligada a la de Herencia, ya que los bienes se obtenían para dejar a los hijos en la mayoría de los casos.

1.1.1. Clasificación de cosas

En este mismo contexto tenemos a la clasificación de las cosas:

RES EXTRA PATRIMONIUM. Todas aquellas cosas que se hallaban sustraídas dentro del comercio privado “**res extra commercium**”, clasificada en:

“1. RES NULLIUS DIVINI IURIS. Cosas que se consideraban pertenecientes al culto de los dioses:

- a) “**res sacrae**”, que eran todos los objetos sagrados.
- b) “**res religiosae**”, cosas dedicadas a los dioses.
- c) “**res sanctae**”, cosas que los romanos ponían bajo la protección de la divinidad”.¹

En esta clasificación hablamos de las cosas sagradas, como los templos, las tumbas, es decir, todo aquello que se consideraba como divino y solo de las deidades, teniendo una alta estima y respeto por sus adeptos.

“2. RES NULLIUS HUMANI IURIS. Son tres categorías:

- a) “**res communes**”, cosas de uso y aprovechamiento común, como el aire.
- b) “**res publicae**”, cosas propiedad del estado romano y de uso colectivo.

¹ Lemus García Raúl, “Derecho Romano”, 4ª edic., ed. LIMSA, México, 1979, p. 140.

c) “*res universitatis*”, cosas de uso común, propias de una persona moral”.²

Lo anterior nos lleva a señalar que tenemos diferentes cosas, con distintos fines cómo lo son de uso común, con lo que se benefician todos y cada uno de los ciudadanos, como medios socioeconómico que dependemos toda la gente, es decir, que las instituciones como el Estado o municipios hacen que dispongamos de ellos, como por ejemplo las carreteras y los teatros.

RES INTRA PATRIMONIUM. Son aquellas cosas susceptibles de propiedad privada denominada “*res intra commercium*”, clasificación más importante para el derecho romano de los primeros siglos se distinguen dos:

“a) RES MANCIPI.

1ª Las heredades y construcciones situadas en Roma e Italia y en aquellas regiones que gozaban del “*ius italicum*”.

2ª Las servidumbres rurales establecidas sobre los inmuebles antes citados.

3ª Los esclavos.

4ª Las bestias de carga y de tiro.

b) RES NEC MANCIPI. Aquellas que su enajenación se realizaba por simple tradición”.³

1.1.2. La posesión.

“Deriva del latín “*possessio*” que significa acto de poseer o tener una cosa. La posesión según la concebían los romanos, es el poder físico y directo de la

² Ibid.

³ Ibid, p. 141.

persona sobre las cosas corporales, con la intención y voluntad de conducirse como auténtico propietario”.⁴

Dentro de los elementos de la posesión tenemos dos puntos importantes que son:

“El **“corpus”**, es el poder físico y directo sobre la cosa; el hecho material de tener la cosa.

El **“animus”**, es el elemento intencional, implica la voluntad en el poseedor de conducirse como dueño del objeto”.⁵

En las comunidades primitivas, posesión y propiedad se confundían, hasta que el derecho romano comenzó a regular la propiedad de forma separada remarcando sus diferencias. Según esta doctrina, la posesión era un estado protegible ya que se dirigían con la intención y la voluntad de ser propietario del bien, es decir, la detentación y disposición material de una cosa con ánimo de dueño.

Al tratar sobre el tema, “...la posesión es el poder físico y directo que se ejerce sobre las cosas corporales; la propiedad, en cambio es un derecho real constituido sobre las cosas e independientemente del hecho de la posesión”.⁶

Por otra parte, “...detentación proviene del latín **“detentare”** que quiere decir, retener uno lo que no es suyo”. consecuentemente la detentación presupone uno sólo de los elementos de la posesión, el **“corpus”** o elemento material, no el **“animus”**, por lo que el detentador no posee por derecho propio sino por cuenta de otro”.⁷

⁴Ibid, p. 149.

⁵ Ibid.

⁶Ibid, p. 150.

⁷ Ibid.

Lo anterior nos lleva a señalar diversas clases de posesión como lo son:

“La **“*possessio naturalis*”**. Es aquella mera tenencia en que el sujeto tiene el **“*corpus*”** pero no el **“*animus domini*”**.”

“*possessio civiles*”. Se funda en justa causa que implica los dos elementos de la posesión **“*corpus et animus*”** y su origen no tuvo vicios de violencia.

“*Poseción de buena fe*”. Se funda en justo titulo el sujeto titular tiene la creencia firme de que la cosa le pertenece legítimamente. Esta forma de posesión es la que da origen a la **“*usucapio*”**.

“*Poseción de mala fe*”. En la que el titular sabe a ciencia cierta que la cosa no le pertenece legítimamente ni a titulo derivado.

Poseción **“*ad interdicta*”** aquella protegida mediante los interdictos.

Poseción **“*ad usucapionem*”** en esta se reúnen todos los requisitos para operar la **“*usucapio*”**.⁸

En el ordenamiento jurídico se entiende por posesión, la situación fáctica de la tenencia de una cosa, ya que en líneas anteriores decimos que se tiene la posesión material pero no el dominio, como en la posesión civil que se funda en justa causa que integra los dos elementos, es decir, es el disfrute de la misma por una persona con la intención de hacer la cosa como propia. La posesión también se ejerce sobre un derecho cuando se disfruta del mismo, cómo en la posesión de buena fe, que es la que da origen a la usucapión.

1.1.3 Modos de adquirir la propiedad

Se hace una referencia en cuanto a la clasificación de los modos de adquirir la propiedad;

⁸ Ibid, p. 150-151

“En una primera clasificación, se hace una división entre la adquisición a título universal en las que se adquiere un patrimonio en su totalidad o una parte alícuota del mismo y a título particular se adquiere uno o varios bienes singularmente determinados”.⁹

Decimos que es un derecho real ya que entendemos que es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y que es oponible a terceros, el aprovechamiento total, se presenta en el derecho de propiedad; el parcial por su parte, se da en los demás derechos reales como el usufructo, el uso, la habitación, entre otros.

“Una segunda clasificación, los modos originarios mediante los que se adquiere la propiedad de las cosas que no tienen dueño y los modos derivativos que adquieren los bienes de sus propietarios anteriores”.¹⁰

Los modos originarios son aquellos en los que el derecho de propiedad surgen sin vinculación con un posible titular anterior, y en los segundos si hay una relación jurídica entre el que adquiere el derecho y el titular anterior.

“Las convencionales que se fundan en un acuerdo de voluntades y no convencionales que no tienen ésta base.

Seguramente las más importantes históricamente, son las mencionadas por Gayo y reitera el derecho de Justiniano, al dividir los procedimientos adquisitivos en “**modus civiles**” y “**modus naturales**” según estén regulados y sancionados por el derecho civil o por el derecho de gentes...”.¹¹

La “**mancipatio**” regulada por el Derecho Civil, en virtud del cual se adquiría la propiedad “**quiritaria**”, eficaz respecto de la “**res Mancipi**” y entre ciudadanos romanos. La forma solemne de adquirir en la “**mancipatio**”, es donde el adquirente y el enajenante se reunían ante el “**librepens**” o portabalanza, una

⁹ Ibid, p. 159

¹⁰ Ibid.

¹¹ Ibid.

balanza, un pedazo de bronce (símbolo del precio) y cinco testigos que representaban las clases sociales instituidas por Servio Tulio. Las personas que intervenían eran ciudadanos romanos.

Vemos que también, “...producía como consecuencia inmediata la transferencia de la propiedad **“quiritaria”** sobre del bien del enajenante al adquirente no sujetándose ni a término, ni a condición”.¹²

“Justiniano suprime éste modo arcaico de adquirir la propiedad; sin embargo, sabemos que, en la practica, la **“mancipatio”** sobrevivió hasta fines del primer milenio d. de J.C.”¹³

“La **“In Iure Cessio”** como Institución regida por el Derecho Civil mediante la cual el adquirente obtenía con intervención del magistrado la propiedad de una cosa que le abandonaba el cedente, es decir, **“lis imaginaria”** un proceso ficticio, esta figura como la **“mancipatio”** son reguladas por el viejo código de las XII tablas”.¹⁴

Este proceso al que se hace referencia decimos que no existe, es falso, fingido, inventado, es decir, un litigio simulado.

Las formalidades eran que el adquirente y el enajenante comparecían ante el magistrado pretor en roma y presidente de provincias, el magistrado interrogaba al cedente si no tenía objeción que hacer. “En la **“in iure cessio”** como en la **mancipatio** la transmisión de la propiedad es pura, simple y de inmediato, no se sujetaba ni a término ni a condición”.¹⁵

La figura de **adiudicatio**, “...Institución jurídico-procesal que tenía por objeto que el juez tuviera que determinar y atribuir la propiedad a las partes en los juicios de participación y deslinde. El campo de la **“adiudicatio”** estaba limitado a tres acciones:

¹² Ibid, p. 160.

¹³ Floris Margadant S. Guillermo, El Derecho Privado Romano, 26ª edic., ed. ESFINGE, Edo. México, 2002, p. 263.

¹⁴ Lemus García Raúl, Op. Cit., p. 160.

¹⁵ Ibid, p. 161.

1. ***Actio familiae erciscundae***, para la participación del patrimonio de una sucesión entre los coherederos.
2. ***Actio communi dividundo***, para la participación de una cosa común o indivisa entre copropietarios.
3. ***Actio finium regundorum***, para delimitar o regular los límites de fundos contiguos”.¹⁶

Una partición es la división de una base, es decir, en partes independientes en este caso del patrimonio entre coherederos, copropietarios o en ocasiones existe discordancia entre ocupantes poseedores de fincas acerca del lugar en que debe estar la línea divisoria entre dos, o más, predios colindantes. Surge entonces la necesidad de deslindar esa línea divisoria.

1.1.3.1. La ley

“Como aquella institución propia del Derecho Civil, en virtud de la cual la propiedad era atribuida a la persona por el sólo efecto de la ley. La adquisición fundada en la ley procedía en muchos casos:

1. Como cuando se encontraba un tesoro;
2. El poseedor de buena fe hacía suyos los frutos; y
3. Las personas que cultivaban tierras abandonadas por su propietario las hacían suyas después de dos años”.¹⁷

En consecuencia la ley, es una norma jurídica dictada por el legislador, es decir, un precepto establecido por la autoridad competente, en que se manda en este caso que la propiedad se atribuya a la persona o en su caso prohíba la adquisición. Por lo que el incumplimiento a la ley trae aparejada una sanción.

¹⁶ **Ibid.**

¹⁷ **Ibid, p. 161-162.**

1.1.3.2. Usucapión.

Tema principal de éste trabajo, en un principio como aquella "...que recoge la ley de las doce tablas redactada en el año 450-51 a.c. **"usucapio est adjectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definiti"**, según Modestino, es la adición del dominio por la continuación de la posesión durante el tiempo definido por la ley".¹⁸

Esta figura exige que el titular de un derecho lo pierda, si durante cierto tiempo no se opone a la invasión de su derecho, por otra parte quien ejercita un derecho, aunque no sea su legítimo titular, lo adquiere por el solo transcurso del tiempo.

"...Es una institución legal en virtud de la cual se adquiere la propiedad de una cosa por la posesión prolongada, cumpliendo con los requisitos de la ley. **"Uso-capere"**, que significa adquirir por el uso..."¹⁹, aplicable en los siguientes casos:

"1. Adquisición de una **"res Mancipi"**, en este caso el **"accipiens"** no adquiriría la propiedad **"quiritaria"** y para consolidar la propiedad y dominio era indispensable que operase la **"usucapio"**.

2. Cuando se adquiriría un bien del cual no se era propietario, para que se regularizara la enajenación viciada, era necesario que transcurriera el término y se llenara las condiciones para usucapir".²⁰

"El efecto fundamental de la **"usucapio"** era extinguir el vicio de la traslación de dominio, convirtiendo al adquirente en propietario **"quiritario"** de la cosa y consecuentemente otorgando acción **"in rem"** que sancionaba el derecho de propiedad: la **"reivindicatio"**".²¹

¹⁸ Ibid, p. 162.

¹⁹ Ibid.

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid, pp. 162-163.

La justificación para el derecho a usucapir es; "...que era el único medio para establecer de forma indubitable y definitiva la propiedad, porque de otra manera siempre sería difícil probar la continuidad de derechos y cadena de titulares hasta llegar al propietario originario".²²

Los elementos y condiciones han variado a través del tiempo, al primer periodo que corresponde al Código de las XII tablas la "**usucapio**" exigía:

- "a) La posesión de la cosa durante dos año para los inmuebles; y
- b) Que el bien no fuera robado, y en una segunda etapa:
 - a) la posesión del bien por dos año para los inmuebles;
 - b) Que el objeto no fuera robado; y
 - c) Que la posesión no tuviera vicios de violencia.

Los requisitos definitivos en el último periodo fueron:

- a) **Possessio**, con sus dos elementos;
- b) **Tempus**, un año para muebles y dos para inmuebles;
- c) **Titulus**, acto jurídico que motivaba la "**traditio**";
- d) **Fides**, buena fe; y
- e) **Res habilis**, cosa susceptible de adquirirse por **usucapio**".²³

De acuerdo a este punto decimos que la usucapión era el medio idóneo para adquirir la propiedad convirtiendo al adquirente en propietario de forma definitiva, es decir, la adición del dominio por la continuación de la posesión durante el tiempo definido por la ley.

²² Ibid, p. 163.

²³ Ibid, p. 163-164.

1.1.3.3. Praescriptio Longi Temporis.

“...Introducida en el Derecho Romano por los pretores referida a los fundos provinciales, así los inmuebles de provincias son **“res inhábiles”**, no comprendidos por la vieja **“usucapio”** en la ley de las doce tablas...”.²⁴ Pero las provincias también tenían necesidad de seguridad jurídica. Ya que era una Institución propia del Derecho de Gentes, a la que concurrían los poseedores de fundos provinciales como medio de defensa de la **“possessio provincialis”**, es decir, la posesión, la cual se deriva mediante la posesión prolongada por cierto tiempo y reunieran las condiciones de **“fides”** y **“titulus”**, lo cual tiene relación con la **“usucapio”**. Cuando el poseedor y el propietario vivían en la misma ciudad la prescripción era de diez años y si vivía en otra ciudad o provincia era de veinte años.

Posteriormente se otorgó un privilegio al campesino que cultivaba durante dos años un terreno descuidado por el propietario y adquiría la propiedad por este tiempo, siendo los requisitos para que operara la **“praescriptio longi temporis”** los siguientes:

- “1. Posesión prolongada;
2. Justo título;
3. Buena fe; y
4. Fundos provinciales”.²⁵

En el Derecho de Justiniano, “...se abolió la distinción entre los fundos itálicos y los fundos provinciales, quedando sujetos a un mismo régimen legal. La **“usucapio”** y la **“praescriptio longis temporis”** no eran muy diferentes por lo que Justiniano las fundió en una sola en el año 531 de nuestra era.

²⁴ Ibid, p. 164.

²⁵ Ibid.

Creando una prescripción o término para la “**usucapio**” de tres años para muebles, se reservo el dominio para inmuebles, exigiéndose como termino para la posesión 10 años entre presentes y 20 años tratándose de ausentes”.²⁶

“Justiniano creo la “**praescriptio longissimi temporis**” de treinta años de cosas robadas que ya se encontraran en manos de personas de buena fe”.²⁷

Por otra parte la **occupatio**, figura de derecho de gentes a través de la cual una persona adquiriría un bien que no pertenecía a nadie con anterioridad con la simple toma material “**animus domini**”.

Lo cual nos lleva a decir que la ocupación es de igual forma regulada por el derecho civil, un modo de adquirir la propiedad de las cosas que carecen de dueño, y consiste en su aprehensión material unida al ánimo de adquirir el dominio.

Así como también la **Traditio**, “...importante dentro de los modos de adquirir la propiedad en el derecho de gentes, por medio del cual “...una persona el “**accipiens**” recibía con intención de adquirir una cosa, cuya entrega material le otorgaba el “**tradens**” con intención de enajenar y en las condiciones fijadas por la ley, los elementos de la “**traditio**” son:

- a) Entrega material del objeto;
- b) La “**justa causa traditionis**”; y
- c) Objeto susceptible de adquirirse por esta figura”.²⁸

Con esto decimos que es el acto por el que se hace entrega de una cosa, a una persona física o persona jurídica con la intención de adquirir, con los términos fijados por la ley.

De igual manera “...la **accessio**, es una institución legitima a través de la cual el propietario de un bien hace suyos los frutos y productos del mismo que como

²⁶ Ibid, p. 165.

²⁷ Floris Margadant S. Guillermo Op. Cit., p. 272.

²⁸ Lemus García Raúl, Op. Cit., p. 166.

accesorios se incorporan por naturaleza o artificialmente, es decir, cuando una cosa accesoria se une a una principal se exigen las siguientes condiciones:

1. Que exista una cosa principal y una accesoria;
2. Que la cosa principal constituya un todo; y
3. Que la unión del objeto principal y el accesorio al azar o por voluntad de uno de los propietarios”.²⁹

Por otra parte el aluvión “...es un fenómeno físico en virtud del cual una corriente de agua, de forma lenta y constante, va depositando partículas de lodo y restos de diversos materiales en terrenos ribereños, acrecentándolos...”,³⁰ así el propietario se hacía dueño del aluvión.

Avulsión; es cuando la corriente de agua con violencia arranca una porción identificable de un terreno ribereño y lo deposita en otro distinto, el dueño del bien afectado puede reclamar la tierra desprendida.

1.1.3.4. Servidumbre.

“Como *“iura in re aliena”* esto es derechos en cosas ajenas, es un derecho real, de naturaleza civil, establecido sobre un bien ajeno en provecho de una persona o para utilidad de un inmueble, sancionado por una acción *“in rem”* acción confesoria, los diversos tipos de servidumbre son:

1. Son derechos reales y no obligaciones o derechos de crédito;
2. Como derechos son cosas incorpóreas;
3. Únicamente se establece en cosa ajena;
4. Constituye una limitación y un desmembramiento del derecho de propiedad;
5. Procura un derecho a una persona, una utilidad a un fundo; y
6. Sancionado por una acción *“in rem”*, de naturaleza civil.

²⁹ Ibid, p. 166-167.

³⁰ Ibid, pp. 168-169.

Se clasifican en:

1. Servidumbres personales; (***“servitutes personarum”***), establecidas sobre un bien mueble o inmueble ajeno, en beneficio de otra persona y de carácter temporal y terminaban con la muerte de su titular; y
2. Servidumbres reales o prediales; (***“servitutes rerum”*** o ***“praediorum”***), aquellas que se establecían a favor de un fundo de tierra, llamado dominante a cargo de otro llamado sirviente.

Servidumbres Prediales.

- A) Servidumbres rústicas o rurales. Establecidas en derecho de un fundo no construido, situado en una ciudad o campo, clasificada entre la ***“res Mancipi”***, pudiendo ser objeto de hipoteca; y
- B) Servidumbres urbanas. (***“servitutes praediorum urbanorum”***), constituida para la utilidad de un fundo construido, cualquiera que fuera su ubicación.

En el derecho de Justiniano ya no se aplicaba la servidumbre en la ***“mancipatio”*** ni en la ***“in iure cessio”***, pero como procedimiento idóneo reconocido por el pretor, así las servidumbres podían establecerse:

- a) Por tradición;
- b) Por adjudicación;
- c) Por legado;
- d) Por pactos y estipulaciones; y
- e) por ***“longa consuetudo”***.

En cambio el usufructo, es un Derecho real y temporal por medio del cual una persona puede usar y disfrutar de un bien ajeno sin alterar su substancia. Justiniano define: ***“Usufructus est ius alienis rebús utendi et fruendi***

salvarerum substantia", es decir, usufructo es el derecho de usar y disfrutar de las cosas ajenas dejando a salvo su esencia.

Las obligaciones consistían en conservar el objeto en buen estado y así devolverlo en su oportunidad pagando gastos ordinarios, como gasto predial, reparaciones, explotación del objeto. Pero como son obligaciones "***propter rem***", el usufructuario puede sustraerse y abandonar el usufructo.

El usufructo nace del modo siguiente:

1. Por contrato;
2. Por legado;
3. Por venta;
4. Por in iure cessio;
5. Por la ley; y
6. Por adjudicatio.

Se extingue:

- a) Por muerte;
- b) Por la pérdida del objeto;
- c) Por término o condición;
- d) Por consolidación;
- e) Por no uso, en determinado tiempo; y
- f) Por renuncia".³¹

³¹ **Ibid, pp. 173-179.**

1.2. En Francia

La propiedad ha sufrido una serie de transformaciones, ya que su evolución ha sido rectilínea; comenzó por ser colectiva y poco a poco se constituyó la individual.

Los pueblos más pobres conocieron la propiedad individual de los muebles, ramas, vestidos caballos de guerra, etc., en nuestros días experimentamos una regresión sensible. La propiedad de inmuebles en la Europa latina, el derecho de propiedad se presentó en dos formas complejas, cuando ya existía una forma simple.

El primero se produjo en el Imperio Romano, a lado del **“dominium ex jure quiritium”**, la propiedad verdadera y que existía únicamente en Italia, especie de dominio que duro hasta Justiniano. Apenas se había hecho la unidad entre los fundos Itálicos y provinciales, la propiedad simple sólo existió en tres épocas; al principio de la historia romana, a fines del Imperio Romano y después de la revolución de 1789.

Más tarde fueron el feudo y el censo, el propietario “...llamado señor, conservaba su propiedad, pero no tenía la posesión de su tierra y el vasallo o detentador, tenía la posesión pero no la propiedad...”,³² es decir, tenían al mismo tiempo y sobre la misma tierra derechos perpetuos de naturalezas diferentes. El dominio del vasallo se llama **“dominium util”** y el del señor es **“dominium directum”**.

El señor dejó de ser propietario, ya que más tarde fue víctima de una especie de expropiación y se consideró al vasallo como el único propietario verdadero, porque tenía todas las ventajas reales de la propiedad.

La gran evolución histórica que lentamente expropio al señor en provecho del vasallo o detentador, estaba terminada ya antes de 1789, por lo que se habla de una propiedad individual.

³² Marcel Planiol, Georges Ripert, **“Derecho Civil”**, 3ª edic., ed. Harla, Paris, 1997, titulo VIII, cap. I, p. 401.

1.2.1. Derechos del Propietario.

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta. Pero la propiedad posee otro carácter esencial, es exclusiva, es decir, el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona.

El derecho de propiedad confiere al propietario, el derecho de usar y abusar de la cosa, es decir, hablando del tema que nos ocupa, que es referente a la propiedad y los modos de adquirirla, el inmueble es sobre el cual se puede ejecutar cualquier trabajo como; tirar arboles, construcciones, hacer excavaciones, destruir objetos que le pertenezcan todo ello apegado a la propia norma que lo regule.

En este párrafo podemos decir que la persona que es propietaria puede generar actos de uso y disfrute para satisfacer sus necesidades.

Así como el atributo esencial de la propiedad; es la facultad de disponer de la cosa consumiéndola, esto es, lo que los antiguos llamaban **“abusus”**, lo cual designa el consumo de la cosa.

Después de haber dicho que el propietario es libre de usar y disponer de su propiedad de la manera más absoluta, tenemos una contradicción, que es la que nos marca la propia norma, es decir, que el inmueble debe de sujetarse a ciertos lineamientos, como por ejemplo; cuando se construye un terreno.

De otra forma el propietario puede realizar diferentes actos jurídicos relativos a la cosa, como ejecutar un acto traslativo de propiedad, si concede un derecho de goce parcial sobre la cosa, un derecho real de usufructo, o de servidumbre.

La propiedad puede ser transmitida bajo condición, ya sea por contrato o por testamento. La propiedad sujeta a resolución es igual que en la transmisión suspensiva, es decir, los dos tienen una propiedad resoluble.

Cuando una persona pasa públicamente como propietaria de una cosa, tiene la posesión de estado de propietario. La posesión es una apariencia de propiedad que resulta del ejercicio del derecho y no del título. Jurídicamente la apariencia no puede por si sola dar un derecho a quien no lo tiene, pero para asegurar las relaciones jurídicas tiene que protegerse a los que se han confiado de las apariencias.

1.2.2. Expropiación Pública.

La declaración de los derechos del hombre, autoriza la expropiación por razones de higiene (ley de expropiación del 15 de febrero de 1902, modificada por la ley expropiación de 27 de junio de 1915), por el acondicionamiento de las ciudades, llamado urbanismo, por razones de estética y toda zona útil para el desenvolvimiento de ese trabajo, esta utilidad debe comprobarse legalmente.

La expropiación es el "...acto por el cual se priva al particular de su propiedad, para transferirla a la parte expropiante (Estado, Municipio, etc.) esto es competencia del Tribunal Civil en Francia quien dicta sentencia de expropiación, siempre que la parte expropiada no consienta en arreglo amistoso..."³³ Este cargo no se le quitó a la autoridad judicial desde 1810.

Los cuerpos administrativos determinarán "...las indemnizaciones de los expropiados; en 1807 se facultó para ello a los consejos de prefectura; en 1810 a los tribunales civiles. Desde 1833 éste derecho pertenece a un jurado especial, compuesto de propietarios y presidido por un miembro del Tribunal Civil con derecho a voto".³⁴

Por lo que la expropiación, es aquella que se genera a través del Estado, en casos de utilidad pública, es decir, en beneficio de los ciudadanos para un mejor desenvolvimiento social, pero éste acto debe de ser comprobado, lo cual quiere decir que el fin debe de ser cierto.

³³ Ibid, Cap. IV, p. 423.

³⁴ Ibid.

1.2.3. Reivindicación.

Es la acción ejercida por una persona que reclama la restitución de una cosa, pretendiéndose propietaria de ella. La existencia del derecho de propiedad, tiene por objeto la obtención de la posesión.

Haciendo una breve referencia en cuanto a la prescripción extintiva; todas las acciones, tanto las reales como las personales, prescriben en 30 años, esta fórmula comprende, tanto a la reivindicación como otras acciones reales. Todos los derechos reales de la propiedad (servidumbre, usufructo, etc.) pueden perderse por efecto de la prescripción extintiva, algunos de ellos se denominan de no uso.

Si el propietario de un inmueble deja en sus manos a otra durante muchos años, sin duda perderá su propiedad por efecto de una prescripción adquisitiva, siempre que el poseedor llene las condiciones requeridas para la usucapión. La propiedad a diferencia de otros derechos reales no se pierde por el no uso, la reivindicación procede todavía después de 30 años de abandono, tanto que el adversario no haya adquirido la propiedad.

La propiedad de los bienes se transmite frecuentemente, de una persona a otra, y para que el poseedor actual sea propietario, es preciso que el autor de quien recibe la cosa, haya sido igualmente propietario, generalmente hace falta esta prueba absoluta y no se exige, basta con pedir al reivindicante una simple posibilidad de que lo haga preferible a su adversario.

Lo anterior nos lleva a la usucapión, como el único medio de prueba absoluta del derecho de propiedad, es probando que sea poseído, durante el tiempo exigido para la usucapión. A veces defectuoso, a causa de las suspensiones de la prescripción.

A menudo es difícil la prueba de la usucapión, así "...los únicos títulos eficaces son los actos traslativos de propiedad, tales como la venta o la donación;

para probar la propiedad, las sentencias y particiones son traslativas, son títulos suficientes”.³⁵

Cuando el poseedor es de buena fe, hace suyos los frutos hasta el momento en que la reivindicación es ejercida en su contra, es decir, que los frutos deben ser restituidos al propietario. Y en el caso de un poseedor de Mala fe, se deben todos los frutos, más los que se hubiesen descuidado. El propietario solo tiene derecho a la restitución del producto neto, la restitución de los frutos abarca toda la duración de la posesión de mala fe, más los descuidados, sin que el demandado pueda oponer al reivindicante la prescripción de cinco años por la ley.

1.2.4. Copropiedad.

Cosa perteneciente a varios propietarios, se halla en indivisión cuando el derecho de cada propietario recae sobre la totalidad de la cosa en común. Pero cada uno tiene una parte alcuota, el número de copropietarios no tiene limite, en la practica las divisiones existen entre personas poco numerosas, las propiedades pueden ser iguales y desiguales ésta puede ser en cualquier porción.

La indivisión sin duración prefijada, es un estado esencialmente temporal pero obligatoria destinada a cesar una porción. La indivisión convencional, se da en una comunidad conyugal que forma una verdadera indivisión hasta la disolución del matrimonio, separación de cuerpos o bienes.

Entre coherederos, la ley permite convenir que permanezca la indivisión por un tiempo que no exceda de cinco años y en las perpetuas, la indivisión está destinada a durar siempre en las cuales nunca puede pedirse la partición.

La Medianería es una forma especial de la indivisión aplicable a cercas, cuando la cerca o muro pertenecen indivisamente a los propietarios que separa. “A falta de titulo la prescripción podrá algunas veces resolver la cuestión si hace

³⁵Ibid, cap. IV, p. 426.

más de 30 años que el muro es poseído en común por los dos vecinos, o exclusivamente por uno de ellos”³⁶ según sea el caso.

1.2.5. Adquisición.

Los modos de adquisición pueden clasificarse desde diferentes puntos de vista; según su extensión de la adquisición, los modos a título universal y a título particular. En atención a su carácter oneroso o gratuito, el primero según el momento en que se verifica: la *mortis causa* y los otros entre vivos.

A título universal, comprenden la universalidad de la propiedad o por lo menos una parte alícuota, es decir, en tercio, cuarto, decimo, etc., de igual forma el sucesor está obligado por las deudas y obligaciones de su autor en su totalidad. A título particular, recae sobre uno o varios objetos determinados, considerados individualmente, cualquiera que sea su número, el adquirente no está obligado personalmente por las deudas en ningún grado ni en ninguna fracción, no puede ser afectado sino por el derecho de persecución de un acreedor hipotecario.

Adquisición a título oneroso, es donde el adquirente da o promete alguna cosa a cambio de lo que recibe, y en caso contrario es a título gratuito.

En el “...derecho francés todas las transmisiones se hacen en *mortis causa*; las transmisiones entre vivos sólo pueden hacerse a título particular. Lo anterior constituye una diferencia importante con el derecho romano, en que se conocían varias maneras de adquirir la “*per universitatem*” entre vivos; *adrogatio*, *conventio in manum*, *venditio bonorum*, etcétera”.³⁷

En cuanto a la *mortis causa*, es tanto a título particular como a título universal; tales como los legados, que recaen sobre el total o sobre una fracción del patrimonio, los particulares de una cosa o de una suma determinada.

³⁶ Ibid, cap. V, p. 435.

³⁷ Ibid, título IX, cap. I, p. 447.

Los modos originarios y los modos derivados en los que se encuentra según el Código de Napoleón:

- “1. La ocupación, modo originario;
2. La convención;
3. La usucapión o prescripción adquisitiva;
4. la accesión;
5. La adjudicación;
6. El testamento. Transmisión por defunción;
7. La ley; y
8. La tradición”.³⁸

La ocupación, es el modo de adquirir una cosa que no pertenece a nadie, por la toma de posesión de ella, efectuada con intención de convertirse en su propietario, consistente únicamente en una toma de posesión.

Puede ser posible la ocupación en todos los bienes vacantes y sin dueño pero estos pertenecen al Estado, es decir, los bienes que no pertenecen a los particulares, son del Estado, lo cual quiere decir que no hay cosas sin dueño en el derecho francés. Esta figura carece de objeto ya que es imposible tratándose de los inmuebles que forman parte del territorio en Francia.

1.2.6. Usucapión.

Es el medio de adquirir una cosa, por la posesión prolongada de la misma, durante un tiempo determinado. Prescripción es una abreviación de la expresión latina *praescriptio longi temporis* y *longissimi temporis*, es decir, fundada en el

³⁸ *Ibid*, título IX, Cap. I, p. 448.

tiempo transcurrido de aquí su nombre, la primera de ellas como institución en el Derecho Romano y la segunda creada por Justiniano.

La palabra usucapión se encuentra en las leyes francesas pero poco empleada, útil para distinguir las dos especies de prescripción: prescripción adquisitiva, que hace adquirir la propiedad y prescripción extintiva, que hace perder todos los derechos en general.

De igual manera la prescripción es de todas las instituciones de derecho civil, la más necesaria para el orden social. La prueba de la propiedad sería imposible si la usucapión no existiera.

Una posesión ***animo domini***, es la verdadera posesión que implica, la detentación, la intención de manejarse como dueño. Posesión exenta de vicios, es necesario que no acuse vicio alguno capaz de inutilizar, es decir, una discontinuidad, la violencia, la clandestinidad y el equívoco.

“El tiempo requerido para la adquisición de la propiedad de inmueble por la prescripción es de treinta años, este plazo representa, en el derecho francés, el derecho común en materia de prescripción adquisitiva”.³⁹ Por excepción cuando el poseedor tiene justo título y buena fe, tiene derecho a una prescripción abreviada que dura de diez a veinte años.

La prescripción de diez y veinte años, se aplica a los inmuebles considerados individualmente, las condiciones requeridas para aprovecharse de esta prescripción son la buena fe y el justo título.

De lo anterior se concluye que el justo título, es el acto cuyo objeto es transferir la propiedad, a través de un título, el cual se adquiere por, la venta, donación, permuta, legados y adjudicación, ya que son justos títulos para la usucapión porque son actos traslativos de la propiedad.

La buena fe es una condición para prescribir de diez y veinte años, es decir, de buena fe, cuando se cree que quien le ha transmitido el inmueble era su

³⁹ **Ibid, título IX, cap. IV, p. 467.**

legítimo dueño, consiste en engañarse sobre la existencia del derecho de propiedad en la persona del enajenante, cuando se trata con un no propietario, pero la buena fe es necesaria al momento de la adquisición.

Es diferente según si "...el propietario contra quien corre, esté presente o ausente; es de diez años entre presentes y de veinte entre ausentes. Se considera presente cuando reside en la jurisdicción de la corte de apelación en que se encuentra situado el inmueble; como ausente, si reside fuera de esta jurisdicción".⁴⁰

"El cumplimiento de la usucapión supone dos cosas; que el poseedor ha poseído la cosa durante todo el tiempo requerido, que el propietario haya permanecido durante el mismo tiempo sin reclamar su bien".⁴¹

"La interrupción natural se realiza cuando el poseedor pierde la posesión lo que puede ocurrir de dos maneras. A veces la pierde voluntariamente, abandonándola o renunciando a ella, otra cuando se la quita un tercero"⁴².

"Cuando la pérdida de la posesión resulta de un abandono voluntario, el tiempo anterior se pierde siempre de una manera definitiva, aunque la posesión fuera posteriormente recuperada y por corta que haya sido la duración de la interrupción. Al contrario si la posesión le ha sido quitada por otra persona, el poseedor pueda recuperarla ejerciendo una acción posesoria, y una vez que haya entrado en posesión por este medio, se considera como si nunca la hubiera perdido".⁴³

Haciendo referencia a los puntos anteriores, la usucapión se deriva de la posesión de un inmueble, así como por el transcurso del tiempo sin la interrupción del mismo.

⁴⁰Ibid, titulo IX, cap. IV, p. 470.

⁴¹Ibid, titulo IX, cap. IV, p. 472.

⁴²Ibid.

⁴³Ibid, titulo IX, cap. IV, pp. 472-473.

La interrupción civil, se produce algunas veces, bajo la forma de una acción judicial ejercida por el propietario, y otras, bajo la forma de un reconocimiento voluntario emanado del poseedor, ejemplo de esta interrupción son los emplazamientos judiciales, mandamientos, embargos que impiden que prescriba.

Se suspende cuando la ley impide que corra a favor de alguien, consistente en que no se cuente el tiempo de la suspensión. La suspensión de la prescripción es una medida de equidad, de ciertas personas que no están en posibilidad de interrumpir la prescripción que se realiza en su perjuicio. Así que todas las personas tienen, a su disposición todo el plazo normal de la prescripción para interrumpirla, haciendo valer su derecho.

Las personas beneficiadas con la suspensión de la prescripción estipuladas por la ley son:

“a) Menores interdictos. Que se suspende mientras dura la minoría de edad o la interdicción;

b) Mujeres casadas. Cuando está casada bajo el régimen dotal o bajo el régimen de comunidad;

c) Prescripción entre esposos. Si alguno de ellos hacen valer algún derecho contra su cónyuge; y

d) Herederos beneficiarios”.⁴⁴

La prescripción en realidad, y en toda hipótesis, conduce a la adquisición de la propiedad, por las siguientes razones: la propiedad se adquiere por prescripción, sin hacer ninguna distinción; la prescripción como medio de adquisición; siempre se ha admitido en el derecho francés que la prescripción no sólo adquiere el dominio útil, sino también el pleno dominio.

⁴⁴ Ibid, título IX, Cap. IV, p. 477.

1.2.7. Accesión.

“Derecho en virtud del cual el propietario de una cosa adquiere la propiedad de todo lo que natural o artificialmente se une o incorpora a su cosa. Así se dice que el propietario de un terreno se hace dueño de esté, por medio de la accesión. La palabra accesión”,⁴⁵ designa a la cosa como algo accesorio unido al principal **“*accessio cedit principali*”**.

1.3 En Alemania.

Posesión mediata e inmediata

“Esta distinción ha sido formulada por la doctrina alemana: una persona que le entrega a otra una cosa para que la posea por un cierto tiempo, y luego la restituya: arrendamiento o alquiler de vivienda por ejemplo”.⁴⁶

“Proviene esta clasificación del derecho germánico:

a) La posesión inmediata: es la que se obtiene directamente, sin necesidad de mediador posesorio. Es una posesión de derecho, la que conserva el propietario y no es susceptible de tener varios grados.

b) La posesión mediata: es la que se tiene a través de un mediador posesorio, a través de la posesión de otro. Es susceptible de varios grados. Ejemplo: subarrendamiento.

Por ejemplo; uno arrienda una vivienda, el arrendador entrega la casa, se desarrolla la posesión, conservando el arrendador la posesión material (posesión

⁴⁵Ibid, titulo IX, cap. V, p. 481.

⁴⁶<http://www.iuriscivilis.com/2008/07/la-posesin.html>, 23 de marzo de 2012, 11:30 am.

de derecho), y adquiriendo el arrendatario la posesión inmediata (posesión de hecho).

Son casos en los que hay dos posesiones sobre un mismo objeto y las personas de los poseedores están unidas por una relación jurídica, de la que surge esa división de posesiones que hace que el poseedor inmediato reciba esa posesión de la que el otro es poseedor mediato. La posesión mediata puede tener varios grados; dependerá de las personas que tengan posesión mediata.

Los actos relativos a la posesión, ejecutados o consentidos por el que posee una cosa ajena como mero tenedor para disfrutarla o retenerla en cualquier concepto, no obligan ni perjudican al dueño, a no ser que éste hubiese otorgado a aquél facultades expresas para ejecutarlos o los ratifique con posterioridad. Esto supone que cuando un poseedor tiene una posesión inmediata, los actos de éste cuando esté actuando como tal no afectan al poseedor mediato; ahora bien, si el poseedor inmediato realiza actos dentro de la esfera del poseedor mediato sí afectarían a éste, y el poseedor mediato puede perder su posesión.

Es distinto del poseedor inmediato el servidor de la posesión. Nos podemos encontrar con una relación jurídica entre dos personas, donde una de las cuales es propietario de unos bienes, y la otra es la que está utilizando esos bienes. Ej.: relación laboral. El chófer particular de una persona utiliza el coche de su jefe o de la empresa, Esa utilización que hace no es una utilización que podamos considerar que genera posesión. No hay desdoblamiento de posesiones, no hay posesión mediata e inmediata, el jefe sigue teniendo la posesión mediata y la inmediata. El trabajador es el servidor de la posesión, que no es poseedor, el poseedor mediato posee a través de otro poseedor”.⁴⁷

Si hablamos de una posesión mediata y una inmediata, podríamos decir que la primera es originaria y la segunda derivada ya que de una relación jurídica en la que se hubiesen otorgado ciertas encomiendas, no se genera una acción por la

⁴⁷http://html.rincondelvago.com/posesion_1.html, 23 de marzo de 2012, 11:35 am.

cual se otorgue la propiedad de una cosa, es decir, que aquel que tiene una posesión derivada la tendrá que restituir.

“La posesión mediata o inmediata es propia del derecho alemán vigente; refiere, con razón, que en ella puede apreciarse la influencia del régimen romano y de la “**gewere**” germánica. Así mismo reconoce que esta figura de la concurrencia horizontal de posesiones no tiene cabida en el derecho civil español.

Comentando el derecho civil alemán, se sostiene que la posesión mediata es la que se tiene por mediación de la posesión de otro; agrega que entre el poseedor mediato y la cosa media aquél que; en contraposición al servidor de la posesión tiene la posesión misma. Así mismo, sostiene que la posesión mediata es susceptible de varios grados, por ejemplo se considerarán series de la posesión: arrendador, subarrendador; subarrendatario; en este caso habrán dos poseedores mediatos y un poseedor inmediato, ello en razón de que, la posesión mediata siempre es una posesión de derecho, nunca de hecho. La doctrina reconoce una serie mayor de grados.

Así que ha quedado claramente establecido en la doctrina germánica, que el poseedor mediato es quien tiene una pretensión válida de entrega. No hace falta; agrega que dicha pretensión sea incondicional ni que este exenta de excepciones; ni tampoco necesaria, finalmente, la validez de la relación de arrendamiento, usufructo, porque la ley no presupone que el mediador sea arrendatario, usufructuario, sino sólo que posea como arrendatario o como usufructuario.

Las reglas que se conocen como mediación posesoria no resultan compatibles con los sistemas jurídicos que se adhieren, en materia posesoria, a la teoría del “**animus**” de Savigny; en los países donde impera este sistema, si una persona entrega a otro el bien de su propiedad, en usufructo, arrendamiento o comodato, éstos no son poseedores, son tenedores, y se encuentran privadas o restringidas en su derecho de hacer uso de las acciones de defensa posesoria; en este caso el propietario; que entrega el bien es el único poseedor del bien, y posee

a través del usufructuario, arrendatario o comodatario. Por el contrario en un sistema como el que rige en nuestro país, en tales casos estaremos frente a una concurrencia de posesiones, pues es tan poseedor el que entrega el bien como el que lo recibe.

La posesión mediata y la prueba de la posesión como propietario; “**animus domini**”. Una de las dificultades que tiene quien concurre al juez para que se le declare propietario por prescripción del bien que ha venido poseyendo, es la prueba del “**animus domini**”, es decir que ejerció la posesión como propietario.

Normalmente la prueba del ejercicio de hecho de uno de los poderes inherentes a la propiedad; por ejemplo usar o disfrutar el bien, no reviste mayor complicación por tratarse de un asunto objetivo de fácil verificación documental o testimonial. Para acreditar el “**animus domini**” se recurre comúnmente a la prueba del pago del impuesto al patrimonio predial; autoavaluo, que como se sabe es una obligación del propietario del bien. Tal prueba resulta en la actualidad cada vez más difícil, debido a la existencia de sistemas informáticos que cuentan los Municipios, y a la identificación; en el catastro municipal de los propietarios del bien, a efectos de editar los formatos para el pago del citado impuesto consignando en ellos el nombre del titular del predio.

Ahora bien quien posee un bien como poseedor mediato se encuentra en aptitud para adquirir el bien por prescripción, pues en tal situación puede poseer como propietarios. Similar situación se presenta quien posee un bien sin título alguno.

De igual forma quien posee un bien como poseedor inmediato, no se encuentra en aptitud para adquirir el bien por prescripción; pues nadie que se encuentra vinculado jurídicamente a otro con una obligación de entrega del bien, o abonando alguna suma por el uso, puede poseer como propietario.

Así el ejercicio de la posesión mediata respecto de un bien, permite al poseedor hacer evidente que posee como propietario”.⁴⁸

Ahora bien en el Derecho Alemán se tiene influencia de las instituciones romanas, por lo que la posesión que se genera es de forma derivativa, ya que es de derecho, y no de hecho, esto en el sistema germánico, hablando de manera genérica. Por lo que haciendo una comparación con otros sistemas jurídicos, como por ejemplo el nuestro, en el que si se generan varias posesiones, como en el arrendamiento, porque es tan poseedor el dueño como el arrendatario.

Pero ya que nuestro tema es propiamente de la propiedad, la posesión mediata, debe de tenerse con el ánimo de dominio para poder adquirir por prescripción, pero se vuelve difícil acreditarla ya que debe de tenerse los pagos de impuesto predial a su nombre, pago con el que muchas de las personas no cuentan con el, pero no es una limitante para prescribir.

1.3.1. Derecho Germánico

“El Derecho germánico amplió la concepción romana en el sentido de extender la protección posesoria, en principio, a todo detentador.

La posesión, la propiedad y los demás derechos sobre las cosas en los derechos germánicos medievales están englobados dentro de una institución única: la “**Gewere**”. Esta palabra, etimológicamente, significa "vestidura" o "investidura". Primitivamente, designó el acto por medio del cual se transmitía el señorío jurídico sobre los inmuebles y que consistía en la toma de posesión de los mismos. Después, la misma palabra designó también todo poder que se adquiría y tenía sobre las cosas (muebles o inmuebles) incluida la posesión misma.

⁴⁸http://www.rimjc.org/w/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=238, 23 de marzo de 2012, 11:50 am.

De acuerdo con la “**Gewere**” comprendía toda relación entre una persona y una cosa que gozara de tutela jurídica (interdictal o no). En la “**Gewere**” no hay, por supuesto, diferencia entre posesión y detentación. El término se aplica tanto a las cosas como a los derechos. Pero aun cuando, en principio, la “**Gewere**” se manifiesta siempre como un señorío de hecho sobre una cosa, ese señorío se basa en elementos que varían según los casos: tiene posesión de las cosas muebles, quien las “detenta”; de los fundos quien los “goza”, y sobre los derechos, quien los “ejerce”. En materia inmobiliaria, el goce podía ser inmediato (la percepción de frutos naturales), o mediato (la percepción de pensiones, servicios personales o diezmos en razón del fundo).

No obstante, importa destacar que en Derecho germánico la “Gewere” *siempre implica una apariencia y presunción de titularidad*, razón por la cual el señorío de hecho no constituye “Gewere” cuando notoriamente es ejercido sin derecho. Aún más, a la inversa, se llegó a admitir en materia inmobiliaria la existencia de una “Gewere” ideal cuando, a pesar de no haber goce mediato o inmediato, existían circunstancias que creaban una apariencia de hecho tan visible como el propio señorío de hecho.

Por otra parte, la “**Gewere**” producía tres clases de efectos regulados en forma distinta según la clase de “**Gewere**”: servía para la defensa del derecho (eficacia defensiva), para facilitar su ejercicio (eficacia ofensiva) y para la transmisión del mismo (eficacia translativa). En este último aspecto, debe destacarse que la transmisión de la propiedad u otro derecho real carecían de eficacia sin la transmisión de la “**Gewere**”. A su vez, transmitida la “**Gewere**”, aún cuando el enajenante no fuera propietario, el adquirente quedaba muy protegido: en materia de muebles, el “**verus dominus**”, originariamente, no podía accionar contra dicho adquirente y en materia de inmuebles, la situación del adquirente se hacía inatacable si llegaba a adquirir la “**Gewere** jurídica” (o sea la “**Gewere**” nacida de ciertas formas de adquisición pública de la “**Gewere**” y que hubiera

durado un año y un día sin ser impugnada). Así pues, la “**Gewere**” tuvo en el Derecho germánico un efecto legitimador que no tuvo la “posesión” en el Derecho romano”.⁴⁹

En lo citado anteriormente no se hace una distinción entre la posesión y la detentación, por lo que decimos que se tiene razón, porque al tener la posesión de un inmueble se detenta, es decir, se retiene la propiedad.

En los párrafos anteriores hablamos de que la propiedad, la posesión y la detentación están constituidos en una sola cosa, como en el Derecho Romano porque existía una protección posesoria, pero en el Derecho Alemán, es más amplia, así como los derechos de los mismos inmuebles están protegidos, y existe una similitud con la usucapión en México ya que implica una apariencia y presunción de la titularidad para estar protegidos contra terceros y no pueda ser impugnada esta posesión, y pueda tener título que lo legitime como propietario.

Según el Código Civil Alemán, existe posesión cuando se ejerce un poder de hecho sobre una cosa, puede ser de distintos grados, según sea jurídico, cuando se tenga la posesión por virtud de un derecho, o poder económico, cuando se tenga por virtud de un hecho, como la que se genera en el arrendamiento ya que es derivada como lo mencionamos en párrafos anteriores.

En este Código se distinguen dos clases de posesión, la inmediata y la mediata, en la primera es cuando se tiene relación directa con la cosa

⁴⁹<http://www.monografias.com/trabajos23/la-posesion/la-posesion.shtml>, 23 de marzo de 2012, 12:20 pm.

manteniendo el **corpus** de la misma y ejerciendo poder efectivo de hecho, que es consumo de los frutos del propio inmueble.

El mediato es el que posee por conducto de otro, este tiene la posesión originaria en nombre propio y solo delega su posesión por un acto jurídico.

De acuerdo con el “Código Civil Alemán hasta el año 1950, Libro tercero, de las cosas, sección primera, posesión”⁵⁰, mencionamos algunos de sus preceptos para dar una visión más amplia, los cuales señalan.

Artículo 854. *La posesión de una cosa se adquiere por la obtención del señorío de hecho sobre la misma.*

El acuerdo del anterior poseedor y del adquirente basta para la adquisición, si dicho adquirente se encuentra en situación de ejercitar el señorío sobre la cosa.

Es decir, existe posesión cuando existe un poder de hecho sobre una cosa, lo cual califica la relación material con la circunstancia de un dominio o señorío a través del poder (señorío de hecho).

Artículo 855. *Si alguien ejercita por otro el señorío de hecho sobre una cosa en la casa o negocio de éste o en una relación semejante, en cuya virtud ha de obedecer las instrucciones del otro referentes a la cosa, sólo el otro es poseedor.*

En este caso el servidor de la posesión, es una detentación subordinada, pues solo se ejerce un poder sobre cosa ajena, ya que solo son instrucciones que recibe de su dueño, es decir, es un mero detentador o tenedor de la cosa para que otro a través de él, se sirva de ella. Por ejemplo un jardinero tiene los útiles que se le facilitan para su trabajo, es un caso de posesión por razón de servicio.

⁵⁰Enneccerus Ludwig, Kipp Theodor, *“Tratado de Derecho Civil”*, Traducción directa del Alemán al Castellano por Carlos Melon Infante, ed. Bosch, Barcelona.

Artículo 856. *La posesión se termina por la circunstancia de que el poseedor abandone o pierda de otra forma del señorío de hecho sobre la cosa.*

La posesión no se termina por un entorpecimiento, transitorio según su naturaleza, en el ejercicio del señorío.

De acuerdo a este precepto la posesión cesa, cuando el poseedor abandona su poder de hecho sobre la cosa, es decir deja de ejercer poder. En el abandono de las cosas se pierde el poder de hecho, desde el punto de vista material, porque el **animus** se pierde en el momento que intencionalmente se abandona la cosa.

Artículo 858. *Quien priva al poseedor de la posesión sin la voluntad de éste o lo perturba en la posesión, actúa antijurídicamente (fuerza propia prohibida) siempre que la ley no autoriza la privación o la perturbación.*

La posesión obtenida por fuerza propia prohibida es viciosa. El sucesor en la posesión debe dejar valer contra si la viciosidad de la posesión si es heredero del poseedor o si en el momento de la adquisición conoce la viciosidad de la posesión de su antecesor.

En este párrafo se menciona a la fuerza prohibida, que son los actos por el que se priva o se le perturba de la posesión al poseedor, es decir, un acto antijurídico.

Artículo 861. *Si la posesión es sustraída al poseedor por fuerza propia prohibida, dicho poseedor puede exigir la restitución de la posesión de aquel que, frente a él, posee viciosamente.*

La pretensión está excluida si la posesión sustraída era viciosa frente al actual poseedor o su antecesor jurídico y ha sido obtenida en el último año antes de la privación.

En este artículo, menciona al antecesor jurídico, lo que en nuestra terminología llamamos “causante”, es decir, el que precede a otro en una situación jurídica, en este caso en la posesión que ha sido obtenida en un año.

Artículo 868. *Si alguien posee una cosa como usufructuario, acreedor prendario, arrendatario de uso y disfrute, arrendatario de uso, depositario, o en una relación semejante en cuya virtud esté frente a otro autorizado u obligado temporalmente a la posesión, también el otro es poseedor (posesión mediata).*

En este párrafo hablamos de una posesión mediata anteriormente mencionada, la que presupone una posesión del mediador, una cierta relación entre el poseedor superior y el subposeedor. La persona de quien recibe la cosa, y con respecto a la cuál están facultados u obligados temporalmente a la posesión, es el poder mediato.

Artículo 870. *La posesión mediata puede ser transmitida a otro por la circunstancia de que sea cedida a éste la pretensión de entrega de la cosa.*

Por ejemplo; uno arrienda una vivienda, el arrendador entrega la casa, se desarrolla la posesión, conservando el arrendador la posesión material (posesión de derecho), y adquiriendo el arrendatario la posesión inmediata (posesión de hecho).

Artículo 871. *Si el poseedor mediato está con un tercero en una relación de la naturaleza expresada en el párrafo 868, también el tercero es poseedor mediato.*

Artículo 872. *Quien posee una cosa como perteneciente a él es poseedor en concepto de dueño.*

Es decir, es una posesión en concepto de dueño, circunstancia que para la usucapión la posesión que se requiere es precisamente en concepto de dueño.

De acuerdo al Código Civil Alemán, Sección tercera, la propiedad, título primero, mencionamos algunos de estos preceptos en cuanto a la regulación de la propiedad y que a la letra dicen:

Artículo 903. *El propietario de una cosa, en tanto que la ley o los derechos de terceros no se opongan, puede proceder con la cosa según su voluntad y excluir a otros de toda intromisión.*

Es decir, que el propietario puede disponer de la cosa y prohibir la intromisión de otros, en tanto la ley se lo permita.

Artículo 904. *El propietario de una cosa no está autorizado a prohibir la intromisión de otro sobre la cosa, si dicha intromisión es necesaria para evitar un riesgo actual y el daño que amenaza es desproporcionadamente grande en relación con el daño causado al propietario por la intromisión. El propietario puede exigir indemnización del daño causado a él.*

Puede haber intromisión de un tercero si esta es necesaria ya que existe una amenaza de riesgo, como por ejemplo si la barda de este esta por caerse dentro de la propiedad del otro y le causa un daño. Pero si el riesgo no existe y se daña la cosa el propietario puede exigir indemnización.

Artículo 905. *El derecho del propietario de una finca se extiende al espacio sobre la superficie y al cuerpo de tierra bajo la misma. El propietario no puede, sin embargo, prohibir intromisiones que se realice a tal altura o profundidad que él no tenga ningún interés en la exclusión.*

En este precepto el propietario hace una extensión de su propiedad en el espacio sobre la superficie y bajo la tierra, pero no puede prohibir intromisiones ya que el Código delimita la propiedad en sentido vertical.

Artículo 907. *El propietario de una finca puede exigir que no se establezca ni mantenga en las fincas vecinas instalaciones de las cuales ha de preverse con seguridad que su existencia o su aprovechamiento va a tener por resultado una inmisión prohibida sobre su finca. Si una instalación satisface las disposiciones de las leyes territoriales que prescribe una determinada distancia desde el lindero u otras reglas de protección si la inmisión prohibida se ha hecho efectiva.*

En el sentido de estas disposiciones no se entienden por instalaciones los arboles y arbustos.

Artículo 908. *Si amenaza a una finca el riesgo de ser dañada por el derrumbamiento de un edificio o de otra obra que está unida a otra finca vecina, o por el desprendimiento de partes del edificio o de la obra, el propietario puede exigir de aquél que sería responsable de los daños causados según el párrafo 836, párrafo 1º, o los párrafos 837 y 838, que tome las previsiones necesarias para evitar el riesgo.*

Este precepto nos señala que cada propietario de una cosa se hace responsable de los daños causados por este contra terceros, en este caso como lo menciona el mismo artículo por un derrumbe o desprendimiento.

Artículo 909. *Una finca no puede ser excavada en tal forma que el suelo de la finca vecina pierda el apoyo necesario, a no ser que se haya cuidado de una consolidación suficiente de otra forma.*

Al igual que el párrafo que antecede el propietario debe de prever las formas y cuidados para no afectar fincas vecinas.

Artículo 910. *El propietario de una finca puede cortar y retener las raíces de un árbol o de un arbusto que desde una finca vecina se introducen en la suya. El mismo vale de las ramas que sobresalen hacia su finca, si dicho propietario ha señalado al poseedor de la finca vecina un plazo adecuado para la desviación y esta desviación no se realiza dentro del plazo.*

No corresponde este derecho al propietario si las raíces o las ramas no entorpecen al aprovechamiento de la finca.

Toda intromisión por árboles o arbustos hacia otra finca, corresponde al dueño de estos cortar o desviar las mismas, dentro de un plazo pactado entre las partes, si no el propietario del otro inmueble puede retirarlas, si afectan a su finca.

Haciendo mención al Código Civil Alemán, y de acuerdo a que es el tema principal de nuestro trabajo tenemos a la usucapión, mencionando los artículos que regulan esta figura.

El Artículo 937 que a la letra dice “*Quien tiene diez años en posesión en concepto de dueño una cosa mueble adquiere la propiedad (usucapión).*”

La usucapión está excluida si el adquirente no está de buena fe de al adquirir la posesión en concepto de dueño o si se entera después de que no le pertenece la propiedad.

En este precepto hablamos de la usucapión como institución por completo independiente de la prescripción. Ya que en nuestro derecho hablamos de una prescripción en sentido amplio. En el derecho Alemán nada tiene que ver la usucapión con el modo de adquirir y la prescripción como modo de extinción de las pretensiones.

Artículo 938. *Si alguien ha tenido en posesión en concepto de dueño una cosa al principio y al final de un periodo de tiempo, se presume que su posesión en concepto de dueño ha existido también en el tiempo intermedio.*

Es decir, que la usucapión es válida ya que en todo momento se ha tenido la posesión durante todo el tiempo transcurrido, sin ninguna interrupción.

Artículo 940. *La usucapión se interrumpe por la pérdida de la posesión en concepto de dueño.*

La interrupción vale como no ocurrida si el poseedor en concepto de dueño ha perdido la posesión sin su voluntad y la ha recuperado dentro del plazo de un año o por medio de una acción interpuesta dentro de este plazo.

En este artículo se habla de la interrupción de la usucapión, porque el poseedor la ha perdido, lo que señala este Código que es en cuanto a la usucapión y no a la posesión.

Artículo 941. *La usucapión se interrumpe si la pretensión de propiedad se hace valer judicialmente contra el poseedor en concepto de dueño o, en el caso de una posesión en concepto de dueño mediata, contra el poseedor inmediato que derive su derecho a la posesión del poseedor en concepto de dueño; la interrupción sólo tiene lugar, sin embargo, en beneficio de aquél que la ocasiona. Se aplican oportunamente las disposiciones existentes para la prescripción en los párrafos 209 a 212, 216 y 220.*

Artículo 942. *Si la usucapión se interrumpe, el tiempo transcurrido hasta la interrupción no se tomara en consideración; una nueva usucapión únicamente puede empezar después de la terminación de la interrupción.*

Si la usucapión es interrumpida no se tomara en cuenta, y únicamente podrá empezar otra al haber terminado la interrupción hecha.

Artículo 943. *Si la cosa va a parar por sucesión jurídica a la posesión en concepto de dueño un tercero, el tiempo de usucapión transcurrido durante la posesión del antecesor jurídico se cuenta para el tercero.*

Hablamos de que se trata de una sucesión, la cual puede ser **“inter vivos”** (compraventa) o **“mortis causa”** (sucesión hereditaria). Así mismo se recoge la **“accessio possessionis”** y la **“successio possessionis”**

Artículo 944. *El tiempo de usucapión que ha transcurrido en beneficio de un poseedor de herencia de cuenta para el heredero.*

Artículo 945. *Con la adquisición de la propiedad por usucapión se extinguen los derechos de terceros establecidos sobre la cosa antes de la adquisición de la posesión en concepto de dueño, a no ser que el poseedor en concepto esté de buena fe, con relación a estos derechos, al adquirir la posesión o se entere más tarde su existencia. El plazo de usucapión tiene que haber transcurrido también en relación con el derecho del tercero; las disposiciones de los párrafos 939 a 944 se aplican oportunamente.*

Consagra este párrafo la usucapión liberatoria o usucapión libertatis, institución cuyo fundamento está en la máxima **“tantum praescriptum quantum possessum”**. La cosa se ha poseído como libre, y como libre de cargas se adquiere.

Con esto pretendo dar una panorama más amplio, asiendo mención a cada uno de los artículos en los que mencionamos a la propiedad, posesión y lo más importante para esté tema que es la usucapión y conocer a, la normas jurídica en el sistema jurídico Alemán.

1.4. En Argentina.

Usucapión.

La Prescripción en General.

“Es incuestionable la incidencia del tiempo sobre las relaciones jurídicas, al extremo que puede provocar el nacimiento o la pérdida de ciertos derechos a través del instituto de la prescripción.

Dice el artículo 3947 del Código Civil Argentino: Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción. La prescripción es un medio de adquirir un derecho o de libertarse de una obligación por el transcurso del tiempo”.⁵¹

Como en otros puntos, hemos insistido que la prescripción se da a través del tiempo, dando origen a la misma y en el sistema Argentino de igual manera se da origen a la usucapión como un derecho real.

“Clases:

a) Prescripción adquisitiva o usucapión.

Es un modo de adquisición del dominio de otros derechos reales, por el cual la posesión continuada durante el tiempo determinado por la ley, reuniendo los requisitos que ella establece, conduce a la adquisición.

b) prescripción extintiva o liberatoria.

La define el párrafo 3949 del mismo ordenamiento: “La prescripción liberatoria es una excepción para repeler una acción por el solo hecho de que el que la entabla ha dejado durante un lapso de tiempo de intentarla o de ejercer el derecho al cual ella se refiere”.

⁵¹ Arean Beatriz, *“Curso de Derechos Reales”*, privilegios y derechos de retención, 3ª edic., ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, pp. 286-287.

Sin embargo, las dos tienen muchos puntos de contacto: ante todo, el factor tiempo, pero además reconocen el mismo fundamento, están sometidas a idénticas causales de suspensión e interrupción, coincide el modo de computar los plazos, la forma de invocación, la oportunidad procesal de hacerlas valer, la imposibilidad de ser suplidas de oficio y la viabilidad de la renuncia”.⁵²

“...Ambas prescripciones tienen su origen en el derecho justinianeo; es seguido por el antiguo derecho español; pasa al Código francés y todos los Códigos que se inspiraron en él: chileno, uruguayo, peruano e italiano de 1865.

Los Códigos más modernos, en cambio, separan netamente las dos especies de prescripción. Por lo general, ubican a la liberatoria junto con la extinción de las obligaciones, y la adquisitiva, entre los modos de adquisición del dominio. Siguen este método los Códigos alemán, suizo, brasileño e italiano de 1942...”.⁵³

Hablando de la prescripción, como adquisición de un derecho real, esta sujeta a los plazos que marca la propia norma, al igual que en otros países el sistema Argentino tiene influencias en el Derecho Romano y como debe de ser en la actualidad, se hace una separación entre las especies de prescripción, llamada en otros sistemas de igual o diferente forma, pero haciendo alusión a la misma institución que es la prescripción o usucapión.

1.4.1. Prescripción Adquisitiva o Usucapión.

El numeral 3948 del Código Civil en mención, define a la prescripción adquisitiva diciendo: “La prescripción para adquirir, es el derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella pro la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley”.

⁵² Ibid, pp. 287- 288.

⁵³ Ibid, p. 288.

Se manejan diferentes puntos en la prescripción como son:

- “a) La prescripción no es un derecho sino, un modo de adquirirlo.
- b) Menciona sólo a la propiedad, cuando otros derechos reales son usucapibles.
- c) circunscribe la usucapión a los inmuebles, ya que el código antes de la reforma no la admitía para los muebles.

Gracias a la usucapión al poseedor le bastará con comprobar que él y sus antecesores han poseído durante veinte años, quedando de esta forma al abrigo de toda reivindicación que pudiera intentarse fundada en títulos antiguos”.⁵⁴

La adquisición se produce de pleno derecho por el solo cumplimiento del término legal de posesión, es decir, su naturaleza jurídica decimos que es el propio tiempo como modo de adquirir.

De igual forma la usucapión fue saneándose la imperfección de muchos títulos que acreditaban la propiedad de los inmuebles, tornándose cada vez más infrecuentes los pleitos reivindicatorios.

“No debe pensarse que en la actualidad ha disminuido la importancia de la usucapión, pues como el sistema registral vigente hace que el registro no modifique la realidad extra registral, aquélla conserva toda su utilidad.

La Reforma de 1968 ha contribuido a acrecentarla, al acotar el plazo de la prescripción extraordinaria; al borrar la distinción entre presentes y ausentes, en la breve; suprimir causales de suspensión por incapacidad: introducir usucapión mobiliaria; determinar con precisión la oportunidad procesal en que debe ser alegada la prescripción”⁵⁵.

⁵⁴Ibid, p. 289-290.

⁵⁵Ibid, p. 291.

De acuerdo a estos párrafos entendemos que no sólo existe la prescripción para los inmuebles, si no que también el sistema argentino contempla a los muebles, así como hacer más ligera la forma de prescribir.

La prescripción debe ser invocada por quien tiene el derecho de prevalerse de ella, de dos formas: por vía de acción o por vía de excepción.

“Por vía de acción; se da cuando el que ha usucapido, luego de poseer la cosa durante el tiempo requerido por la ley, resuelve obtener su título en sentido instrumental y para ello promueve la acción declarativa de usucapión; o bien cuando demandado por reivindicación, deduce reconvención por prescripción.

En cuanto a la excepción; cuando el poseedor, igualmente demandado por reivindicación, para evitar la desposesión, opone al progreso de esta acción real dicha defensa.

La prescripción debe oponerse al contestar la demanda o en la primera presentación en el juicio que haga quien intente oponerla”.⁵⁶

En la vía de la acción, se tiene por entendido que se ha cumplido con los requisitos que establece la ley, por lo que realiza los tramites necesarios para obtener su título como propietario, por lo que hace valido su derecho para ejercer la acción de usucapión y cómo excepción es el medio por el cuál no pierde la posesión, haciendo valer la prescripción.

Según con lo que establece el artículo 3964 del Código Civil Argentino: “el juez no puede suplir de oficio la prescripción” “...pues es necesario que con él concurra o una larga inacción del acreedor o una posesión con los caracteres que la ley exige, y esa inacción o esa posesión son circunstancias que no pueden ser conocidas y verificadas por los jueces más que cuando son alegadas por aquel que quiere prevalerse de la misma”.⁵⁷

⁵⁶ Ibid, 292.

⁵⁷ Ibid, p. 294.

1.4.2. Elementos de la usucapión.

a. Sujetos;

1) Quiénes pueden prescribir.

El párrafo 3950 del mismo ordenamiento menciona que, todos los que pueden adquirir pueden prescribir. Todas las personas, tanto físicas como jurídicas que tengan capacidad de derecho para adquirir, pueden ser sujetos activos de la usucapión.

En cuanto al Estado, el numeral 3951, también puede oponer la prescripción, la Iglesia Católica igualmente puede usucapir, puesto que como persona jurídica de carácter público queda comprendido dentro de los términos del mismo artículo.

En estos artículos se maneja que tanto las personas físicas como las morales pueden adquirir por usucapión siempre que sea dentro de la norma establecida.

2) Contra quiénes se puede prescribir.

“Se puede prescribir contra toda clase de personas. Tratándose del Estado, solo pueden usucapirse los bienes que pertenecen a su dominio privado, ya que los del dominio público son imprescriptibles”.⁵⁸

Lo que se concluye es, que todo aquello de dominio publico no puede ser una figura de usucapión, solo aquellos que el mismo Estado haya designado como propiedad privada.

b. Objeto;

1) Cosas a las que se aplica.

⁵⁸Ibid, p. 296.

Todas las cosas pueden ser objeto de la usucapión. De acuerdo al precepto 3952 del Código Civil Argentino “pueden prescribirse todas las cosas cuyo dominio o posición puede ser objeto de una adquisición.”⁵⁹ Es necesario excluir las cosas del dominio público del Estado, bienes dominicales.

2) Derechos reales usucapibles.

Queda excluida la prenda, ya que como derechos de garantía únicamente pueden reconocer como fuente la convención.

“Distintas clases de usucapión.

a. usucapión respecto a los muebles.

El código sólo preveía la usucapión inmobiliaria, pues como dice el parágrafo 3948: En las cosas muebles, valiendo la posesión por título, no tenemos prescripción de cosas muebles.

En la práctica sirvió de paliativo el Código de Comercio, puesto que el artículo 477 dispone: El que durante tres años ha poseído con buena fe una cosa mueble, robada o perdida, adquiere el dominio por prescripción , sea que el verdadero dueño haya estado ausente o presente”.⁶⁰

b. Usucapión respecto a los inmuebles.

1) Clases de usucapión inmobiliaria.

“...La breve o decenal, que exige además de la posesión durante diez años, el justo título y la buena fe; y la larga o vicinal o veinteñal, que requiere sólo la posesión durante veinte años, sin necesidad de justo título ni de buena fe.

⁵⁹ Ibid.

⁶⁰ Ibid, p. 297.

Ambas clases de usucapión son aplicables a todos los derechos reales usucapibles, salvo las servidumbres continuas y aparentes, que únicamente pueden prescribirse por veinte años”.⁶¹

Entendemos que se maneja varios tipos de prescripción, cómo lo son tanto para inmuebles, cómo muebles, en esta segunda se maneja un término de tres años para prescribir, pero tratándose de inmuebles decimos que será un término de diez y veinte años ya que se alarga si la posesión es de mala fe, es decir, que se haya generado por violencia.

2) Requisitos comunes.

La posesión y el tiempo.

a) Posesión.

Es hábil para la usucapión, ya que debe ser a título de propietario, pública y pacífica.

(1) A título de propietario.

Si una persona tuviera la tenencia de un inmueble, por muchos años que transcurrieran, es decir que dejara correr el tiempo, aun así nunca podría adquirir la propiedad, pues precisamente recae ese derecho en otra persona.

(2) Pública.

“Como la usucapión tiene como resultado la pérdida del dominio por parte del propietario y a favor del usucapiente, es necesario que el primero pueda conocer que otra persona está poseyendo su inmueble, a efectos de adoptar las medidas tendientes a interrumpir esa prescripción.

⁶¹Ibid, p. 298.

(3) Pacífica.

En general se entiende, cuando de hecho cesa la violencia, sino luego de transcurrido un año, que es el término que tiene el poseedor despojado para accionar. Una vez que ha transcurrido ese plazo, la posesión será pacífica y, consecuentemente, hábil para la usucapión”.⁶²

(4) Inequívoca.

b) Tiempo.

(1) Curso de la prescripción.

Toda vez que la posesión constituye la base de la prescripción, sólo comenzará a correr ésta última cuando se haya iniciado la primera.

“En cuanto a la forma de computar el plazo, el Código no trae una regla expresa en esta materia, por lo que debemos recurrir a las normas generales del Título Preliminar II.

Por lo tanto, el plazo empezará a correr a la medianoche del día en que se tomó la posesión y terminará el día del mes que tenga el mismo número de dicho día, ala medianoche”.⁶³

(2) Comienzo del curso.

El tiempo empieza a correr desde el momento en que se ha iniciado la posesión, resulta sumamente importante establecer con precisión cuándo ello ha ocurrido para el cómputo del mismo.

(3) Continuidad.

⁶² Ibid, p. 299.

⁶³ Ibid, p. 300.

“...Lo que se traduce en la realización por parte del poseedor de actos cumplidos con regularidad, como lo haría el verdadero propietario, aunque no se trate de una actividad incesante y sin intermitencias...”⁶⁴

(4) Interrupción.

No deben haber mediado causales de interrupción natural o civil.

(5) Suspensión del curso de la prescripción.

Puede detenerse en virtud de circunstancias que hacen que el mismo deje de correr, pero apenas ellas desaparecen, la prescripción se reanuda computándose el tiempo anterior.

Causales de suspensión son:

- a) Incapacidad: el artículo 3966 del Código Civil Argentino menciona, la prescripción corre contra los incapaces que tuvieren representantes legales.
- b) Matrimonio: esta no corre entre marido y mujer, subsistiendo la suspensión aunque los cónyuges estén separados de bienes o divorciados por autoridad competente (art. 3969)
- c) Tutela y curatela: está prevista por el art. 3973 del ordenamiento en mención, que suspende durante la tutela o curatela las acciones de los tutores u curadores contra los menores y personas que están bajo curatela, así como las de éstos contra los tutores y curadores.
- d) Aceptación beneficiaria de la herencia:
- e) Imposibilidad de obrar: de acuerdo con el art. 3980 del Código Civil Argentino, es cuando por razón de dificultades o imposibilidad de hecho, se hubiese impedido temporalmente el ejercicio de una acción, los jueces están autorizados a liberar al acreedor, o al propietario, de las consecuencias de la prescripción cumplida durante el impedimento, si

⁶⁴ Ibid, pp. 301-302.

después de su cesación el acreedor o propietario hubiese hecho valer sus derechos en el término de tres meses.

(6) Interrupción del curso de la prescripción

“La prescripción se detiene definitivamente, de modo que el tiempo anterior a ese momento ya no se cuenta y, en todo caso, si la prescripción se reanuda, se trata de un curso nuevo que necesitará de todo el tiempo que la ley requiere para conducir a la adquisición del derecho”.⁶⁵

Clases de interrupción: natural y civil.

De acuerdo con el art. 3984 del ordenamiento en mención: La prescripción se interrumpe cuando se priva al poseedor durante un año, del goce de la cosa por el antiguo propietario, o por un tercero, aunque la nueva posesión sea ilegítima, injusta o violenta.

La interrupción natural tiene efectos absolutos, ya que aprovecha al propietario, aun cuando haya sido un tercero el autor del despojo (art. 3990).

Los actos que tienen como resultado operar la interrupción civil de la prescripción, son: demanda, compromiso arbitral y reconocimiento.

Al tratar sobre el tema la usucapión breve en materia inmobiliaria, el plazo de prescripción se abrevia considerablemente en beneficio del poseedor que cuenta con justo título y buena fe: se trata de una usucapión breve o corta o decenal.

El art. 3999 del Código Civil en mención dice: El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título, prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años.

A lo largo de diez años, son requisitos específicos de la usucapión breve el justo título y la buena fe.

⁶⁵ Ibid, p. 306.

“Definido por el art. 4010: El justo título para la prescripción es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana”.⁶⁶

El párrafo 4006 nos brinda la siguiente noción de buena fe: La buena fe requerida para la prescripción, es la creencia sin duda alguna del poseedor de ser el exclusivo señor de la cosa.

O sea, que el poseedor debe estar totalmente convencido de que es el legítimo propietario del inmueble. La buena fe exige una creencia plena y entera; la menor duda es excluyente de ella.

Vemos que también la usucapión larga, establece el precepto 4015: “Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título”.⁶⁷

En general la prescripción debe de cumplir con los requisitos que marca la norma como lo es, de manera pacífica, continua, pública y conducirse como propietario, el tiempo marcado por la ley, son estos los principales puntos que constituyen la usucapión. Lo cierto es que a causa del tiempo se da origen ha un derecho.

1.4.3. La prescripción en relación a los derechos reales de goce o disfrute sobre cosa ajena.

1. “Usufructo, uso y habitación

⁶⁶ Ibid, p. 310.

⁶⁷ Ibid, pp. 311-312.

Establece el art. 4026 del Código Civil Argentino: La acción del usufructuario para entrar en goce del usufructo, se prescribe por diez años por el propietario de la cosa, sin necesidad de título y buena fe.

a) Prescripción adquisitiva del derecho real.

Después de señalar el art. 2812 inciso 4, que el usufructo se constituye por prescripción, agrega el art. 2817: “el usufructo se adquiere por prescripción del goce de la cosa, según se dispone el libro IV, para adquirir la propiedad de los bienes”.

b) Cuasi prescripción extintiva del derecho real.

De conformidad con el art. 2924 del mismo ordenamiento “El usufructo se pierde por el no uso, durante el término de diez años”.

Se trata de una suerte de prescripción liberatoria que juega en el campo de los derechos reales de goce o disfrute sobre cosa ajena, bajo la denominación de no uso”.⁶⁸

1.5. En España

Partiendo de que se tiene influencia en el Derecho Romano, el concepto de cosa “**res**” se extendía a todo bien patrimonial, distinguiéndose entre cosas corporales e incorpóreas, las tangibles e incorpóreas, como las que consisten en derechos: herencia, el usufructo o las obligaciones.

La clasificación de las cosas en **res mancipi** y **nec mancipi** es fundamental para el derecho clásico. Hay clasificaciones que ningún ordenamiento jurídico puede desconocer, pues se encuentra en la naturaleza de las cosas.

⁶⁸ **Ibid, p. 316-318.**

En las XII tablas encontramos la distinción entre *fundi* y *ceterae res* en materia de usucapión. Para la usucapión de los *fundi* se requiere dos años, en tanto que para los demás cosas (*ceterae res*) basta simplemente un año, esta diversidad de régimen se da también en la *longi temporis praescriptio* (institución paralela a la usucapión, que se aplica en las provincias) pues la posesión de un inmueble durante diez años (*inter praesentes*) o veinte (*inter absentes*) lleva al poseedor a una situación de inatacabilidad, y la *longi temporis praescriptio* a los inmuebles, conservando los mismos plazos.

La doctrina española, siguiendo la francesa, establece una serie de grupos inspirado en los Códigos francés e italiano y nos habla de cosas inmuebles por naturaleza, por incorporación, por destino y por analogía.

1.5.1. Clasificación de los bienes por la persona a quien pertenecen.

“El artículo 333 del Código Civil Español habla de cosas susceptibles de apropiación se consideran cosas muebles e inmuebles...”⁶⁹ de lo que se deduce o puede deducirse que hay cosas que están ya en la propiedad de una persona determinada y cosas sobre las cuales no recae relación alguna de dominio.

La existencia de bienes *nullius* es reconocida en los artículos 610 y siguientes del mismo Ordenamiento Civil; lo que cabe distinguir es que existen bienes inmuebles sin dueño. La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de julio de 1920 declaró que de la ley no se deduce la imposibilidad de que los particulares tomen posesión, con efectos adquisitivos, de las fincas abandonadas, porque concede el Estado más bien que un derecho de dominio, una facultad de apropiación protegida por una acción reivindicatoria con arreglo a las leyes comunes y con la carga de una prueba de no ser dueño el poseedor o detentador, provista de una acción petitoria de la posesión real

⁶⁹ <http://www.ucm.es/info/civil/jgstorck/leyes/ccivil.htm>, 22 de marzo 2012, 21:15 pm.

corporal ante el juez competente y subordinada a la prescripción con arreglo a las leyes comunes.

Del Código Civil se deriva una sólida argumentación en contra de las posesiones aludidas, puesto que el primero no contradice la posibilidad de las cosas sin dueño (*res nullius derelictiae*) y el segundo admite la posibilidad de ocupación de los bienes apropiables por su naturaleza.

“Usucapión o prescripción adquisitiva, como se conoce en el Derecho Español, es la adquisición del dominio u otro derecho real poseible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley”.⁷⁰

Así, el usucapiente, durante ese tiempo y con esas condiciones, aparece, figura, actúa y viene comportándose como titular del derecho que se trata. Y ese derecho, que realmente no le pertenecía, se convierte en suyo en virtud de que ha venido apareciendo como si le correspondiese.

La prescripción en general, es aquella que se da a través del paso del tiempo, puede modificar la existencia de un derecho, bien adquiriéndose por quien tiene la posesión (prescripción adquisitiva o usucapión) perdiéndose por quien no lo use (prescripción extintiva). Lo cierto es que su naturaleza es bien diferente y que sólo tienen como punto de unión el límite de tiempo que hace nacer o perder un derecho.

“En ambas, el paso del tiempo convierte en derecho lo que estaba sucediendo de hecho. Así, en la usucapión, el que venía comportándose como titular de un derecho, llega a convertirse en tal, y en la prescripción extintiva ocurre lo contrario, pero por igual razón: al que se le venía sin exigir algo, llega a liberarse de lo que pueda serle impuesto”.⁷¹

⁷⁰ <http://html.rincondelvago.com/derechos-reales-en-la-legislacion-espanola.html>, 23 de marzo de 2012, 16:36 pm.

⁷¹ *Ibidem*.

Según el artículo 1930 del Código en mención, por la prescripción se adquieren de manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales (es decir, los derechos sobre las cosas o derechos absolutos) la ley exige poseer las cosas (sin otro requisito para la usucapión extraordinaria) y además con buena fe y justo título (para la ordinaria) por el tiempo determinado en la ley (que varía según se refiera a una u otra y a bienes muebles o inmuebles).

El propio artículo párrafo dos del Código establece que; también se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean. A diferencia de la usucapión, la prescripción extintiva se refiere a la pérdida de todos los derechos, entre derechos absolutos y derechos relativos: unos y otros pueden perderse por la inactividad de su titular.

Se entiende por prescripción el modo especial de extinguirse ciertos derechos subjetivos (los patrimoniales) según las condiciones fijadas en la ley, sin que se utilicen durante un plazo de tiempo determinado.

Cuando se habla de la extinción de los derechos por la prescripción, se ha de entender la pérdida completa del poder que al sujeto se le atribuye sobre un objeto concreto, de modo que desaparece el propio derecho subjetivo y no alguna de sus facultades.

Los derechos se extinguen porque la ley lo establece así, sobre todo la justificación de su reconocimiento. La condena a la negligencia del titular del derecho o el mantenimiento de la seguridad jurídica se han esgrimido como datos preferentes para fundar en ellos la prescripción, ninguno de ellos son suficientes para consolidar una postura adecuada, máxime teniendo en cuenta que sólo la excepción opuesta por el sujeto interesado en hacer valer la prescripción es la que hace prevalecer esa pérdida, tampoco es admisible la presunción en el abandono del derecho.

El paso del tiempo marca el requisito fundamental de la prescripción, la doctrina discute que se ha extinguido. Dos posiciones principales se han defendido al respecto: partiendo ambas de que la prescripción se produce automáticamente por el paso del tiempo marcado en la ley, una de ellas afirma que lo que ha dejado de existir es el derecho subjetivo (el poder del sujeto sobre el objeto) la otra entiende que lo es la acción para reclamar su reconocimiento (es decir, parte del poder, en cuanto que sólo afecta a algunas de las facultades que forman su contenido).

“Toda prescripción, tanto adquisitiva como extintiva, según el artículo 1930 establece el principio o idea general de la prescripción, “se extingue por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean”, según el artículo 1932 (que suprime la posibilidad de ciertas excepciones personales en materia prescriptiva), los derechos y acciones se extinguen por la prescripción en perjuicio de toda clase de personas”.⁷²

Se opina que ciertos antecedentes romanos, avalan esta interpretación, los precedentes inmediatos del Código Civil Español, como son el Código Francés, la postura del Código Civil Italiano de 1942 el cual dice que todo derecho se extingue por prescripción, cuando el titular no lo ejercita durante el tiempo determinado en la ley.

Es cierto que unas veces se habla sólo de prescripción de acciones y que otras se incluyen también a los derechos, pero al mismo tiempo, el propio Código Civil español dispone en general, que las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar a la prescripción ganada tanto de forma expresa como tácita, lo cual indica, que el derecho sigue subsistiendo (a favor de su titular) a pesar de haber pasado el tiempo en que presuntamente debía haberse extinguido, y que el sujeto activo puede en todo caso, reclamar su derecho (ejercicio de la acción) a expensas de que se le oponga (por el sujeto pasivo) la excepción de prescripción

⁷² [http://es.wikipedia.org/wiki/Prescripci%C3%B3n_\(Derecho\)](http://es.wikipedia.org/wiki/Prescripci%C3%B3n_(Derecho)), 23 de marzo de 2012, 20:03 pm.

lo que implica tanto el reconocimiento del derecho como la efectividad de la acción para reclamarlo.

Como regla general se extingue por la prescripción “los derechos y las acciones de cualquier clase que sean”, el Código ha querido expresar, que no importa la naturaleza del derecho (o de la acción que lo defiende) para que éste pueda prescribir. Siempre que se refiera a uno susceptible de poderse perder por esta circunstancia, incluida dentro de las disposiciones comunes a la usucapión y a la prescripción extintiva.

Tres son los requisitos; inactividad del derecho (no utilización por parte del sujeto) transcurso de un tiempo determinado (sin que exista interrupción) y oposición o excepción de la parte interesada (no puede apreciarse de oficio).

La prescripción extintiva está basada en una prolongada inactividad del derecho sin que el sujeto actúe, los poderes que forman su contenido, muchas veces sólo existe una apariencia de inactividad que no presupone abandono del derecho, es imprescindible una dejación total (y absoluta) de la actividad.

El propio Código Civil en mención establece las disposiciones generales de la prescripción, dependiendo en cada caso de la naturaleza del derecho a que se refiere, prueba de ello es que; el transcurso del tiempo para la prescripción deberá ser ininterrumpido desde el momento en que comenzó la inactividad del derecho hasta aquel en que se cumplan los plazos fijados por la ley, los cuales varían según el tipo de derecho que se tenga en cuenta.

La prescripción extintiva con los plazos de la usucapión, se produce su extinción antes de los ordinarios, por la simple razón de haberlo adquirido otra persona, sin perjuicio de lo establecido para la adquisición del dominio o derechos reales por usucapión (sobre inmuebles).

El plazo general es de 30 años para la prescripción de derechos reales, es decir, sobre inmuebles, con la sola excepción de la acción hipotecaria, que es de 20 años. El plazo para ganar el dominio y demás derechos reales por usucapión es el de 10 años entre presentes y ausentes.

Siendo imprescindible el transcurso del tiempo para que se produzca la prescripción. Es básica la fijación del momento desde que empieza a correr, porque ese instante representa el punto de partida que puede llevar a la extinción del derecho.

El tiempo para la prescripción de toda clase de acciones, cuando no haya disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse.

Es necesario que el transcurso del tiempo desde que comienza hasta que se ejercite la acción sea ininterrumpido.

El Código Civil no contiene ninguna norma sobre esta cuestión. A diferencia de la interrupción, la suspensión sólo supone que durante algún tiempo el plazo quede parado, pero una vez que cesa, la prescripción continúa, contándose como válido.

Una vez cumplidos todos los requisitos para que la prescripción pueda producirse, el efecto que lleva consigo es la extinción del derecho, hasta que no se alegue la correspondiente excepción y el derecho permanece unido a su sujeto, no sufriendo modificación alguna.

1.6. En México

Partiremos del Derecho Romano primitivo, sin preocuparnos de otros más antiguos, porque ya no tienen propiamente importancia desde el punto de vista

civil. Corresponde principalmente a la sociología estudiar la historia de estas instituciones fundamentales.

A nosotros nos interesa por ahora la trascendencia histórica que tuvo y sigue teniendo el concepto romano de la propiedad en México.

1.- la propiedad en el derecho romano, desde el primitivo hasta Justiniano.

2.- a partir de Justiniano hasta el Código Civil Francés o Código Napoleón (1804).

3.- la evolución sufrida por el derecho de propiedad en los Códigos de 1870 y 1884, relacionados con el Código Napoleón y con los preceptos contenidos en la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano de 1789.

4.- el Derecho de propiedad en la actualidad.

El Derecho de propiedad a través de la evolución sufrida en el Derecho Romano, nos ha dejado ver que éste estudio solo tiene por objeto precisar qué modificaciones substanciales sufre la propiedad en el Derecho Romano, éste la considero como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa. Esta era la característica del dominio ***ex jure quiritum***. Después vino el concepto de propiedad que se elaboro en el derecho pretoriano

De lo anterior decimos que en el Derecho Romano, además de estas tres características de derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, se fijaron los tres elementos clásicos ***jus utendi, jus fruendi y jus abutendi***, que hemos mencionado con anterioridad.

Desde Justiniano hasta el Código Napoleón, no obstante que en el derecho de Justiniano se logra suprimir las diferencias de carácter político en la propiedad, y que se llegó a un concepto único del dominio, comienza, a partir de la época

feudal, por la organización especialísima del estado, a marcarse nuevas diferencias, pero en sentido inverso y con una trascendencia de mayor alcance.

1.6.1. Época prehispánica

“Había una gran tendencia en el México antiguo que era repartir las tierras según su rango social, es decir, había diferentes tipos de tierra ocupadas por diferentes instituciones o individuos y en lo que se refiere a este apartado nos toca hablar e las tierras llamadas “**tlatocamilli**” que son las tierras del “**tlatoani**” o rey: y estas eran las tierras que el común de la población tenía la obligación de cultivar para producir vienes destinados al “**tlatoani**”.

El “**tlatoani**” disponía tanto de las tierras del señorío (a favor de su puesto) como de tierras que se podían llamar patrimoniales (estas tierras eran heredadas por sus antecesores como miembros del linaje real).

Sabemos que había diferentes formas de obtener tierras como por ejemplo: por conquista y como dote en los casamientos. Pero la decisión de adquirir o perder tierra eran decisiones meramente políticas y administrativas.

También sabemos que el “**tlatoani**” podía dar tierras a sus servidores, guerreros más distinguidos como premio de grandes hazañas militares inclusive se les quitaba a los delincuentes como castigo.

Desde el rey hasta los “**Macehuales**” las tierras se transmitían por herencia de generación en generación siempre sujeta a la aprobación de una autoridad superior y con respecto a la venta de tierras realmente son en muy reducidos casos y obviamente también se necesitaban de la aprobación de las autoridades.

El “**Teuctli**” el señor del “**Tecalli**” (casa señorial). Los “**Teuctli**” aparte de ser funcionarios. Poseían tierras llamadas “**Tecutlalli**” en la cual ejercían la autoridad absoluta sobre ellas y los labradores de estas tierras.

Estas tierras le eran entregadas por sus servicios en el gobierno y les servían para el sostenimiento de sus necesidades. Dichas tierras eran otorgadas como una especie de salario para poder sostener sus necesidades y sus dependientes y que estos funcionarios (*teuctin*) pudieran llevar a cabo sus funciones ya que eran muy importantes en la obtención de nuevas tierras.

Estos "*pipiltin*" (plural de "*pilli*") eran miembros de distintas casas señoriales a estos descendientes del "*Teuctli*" les correspondían otros tipos de tierras las "*pillalli*", estas tierras les eran designadas por el "*Teuctli*".

En la posesión de esta tierra se podía pensar en una propiedad privada pero esto no es todo acertado ya que no tenía todo el uso pleno de la tierra. Si no eran más bien funcionarios públicos y las tierras otorgadas eran una especie de salario que se les daba para su sostenimiento.

Hablando de los "*mayeque*" ellos no poseían tierras en si ya que labraban y trabajaban para un noble. Labraban las tierras para el uso del noble y otra pequeña parte para su uso y la posesión de la tierra en la que trabajaban para el noble se transmitía en generación en generación siempre bajo la autorización de alguna autoridad suprema.

La otra categoría de tierra que se puede relacionar con los "*calpuleque*" son las llamadas tierras de pueblos y barrios "*calpullalli*" los miembros del "*calpullalli*" poseían tierras de uso familiar las cuales tenían obligación de trabajar y de dar servicios personales a los nobles y pagar tributos y es a esto a lo que me refiero cuando digo que tributaban directamente al estado".⁷³

En conclusión se daba mucho a notar la diferencia entre clases sociales, es decir, que había un rey que era el dueño de todo y los súbditos tenían que trabajar para el y cultivar sus tierras, cómo símbolo de obediencia.

⁷³<http://html.rincondelvago.com/economia-del-mexico-prehispanico.html>, 24 de marzo de 2012, 14:42 pm.

Estas tierras eran heredadas por un linaje real o cómo también se les denominaba, altos funcionarios y que por ese sólo hecho, podían otorgar tierras a sus súbditos como premio por alguna hazaña militar.

En cuanto a su relación con la tierra, es claramente una función política ya que era en la mayoría de todos los casos, quienes decidían sobre la posesión de las tierras.

1.6.2. En el virreinato de la Nueva España

“Además de la Iglesia, hubo otras instituciones coloniales que se arraigaron en el siglo XVI y que estuvieron íntimamente ligadas a la evangelización, a la tierra, al trabajo indígena y a la justicia. La primera a considerar es la encomienda, que no implicó la propiedad agraria, sino sólo su posesión y el derecho a recibir tributo en especie y/o trabajo de los indios, a los cuales los españoles debían adoctrinar. No obstante, la tierra pudo ser poseída a título personal mediante merced real, aunque su extensión debía ser moderada”.⁷⁴

“La implantación de la encomienda, la institución que obligó a los indios a dar tributo en especie y servicios personales a los conquistadores, desmanteló primero el antiguo sistema de extracción de la energía humana de los pueblos y luego lo adaptó, introduciéndole profundos cambios cualitativos a las necesidades de la colonización española.

Más destructiva de la organización social indígena vino a ser la exigencia de energía humana, pues la obligación de dar servicios personales fue considerada como una peculiaridad esencial de la encomienda, privilegio que los encomenderos aprovecharon para hacer trabajar a los indios sin límite, en cualquier época y sin regla fija, en la edificación de sus casas, en sus múltiples y

⁷⁴ <http://historiademexico-maisi7.blogspot.mx/2010/09/ademas-de-la-iglesia-hubo-otras.html>, 24 de marzo de 2012, 15:41 pm.

crecientes granjerías, en la construcción de caminos, en el transporte de los utensilios y materias primas que requerían.

Si para los indígenas el periodo de la encomienda fue una época de trastocamiento general, el periodo del repartimiento forzoso significó su vinculación definitiva al proceso de desarrollo económico comandado por los españoles, en condiciones de subordinación y explotación crecientes, de debilitamiento y desgaste progresivos.

Bajo el repartimiento forzoso los pueblos indígenas asumieron la función de reproducir, con sus propios medios, la fuerza de trabajo que requerían las empresas españolas, y de proporcionar estacionalmente los trabajadores que demandaban”.⁷⁵

Desde esta época los colonizadores tenían a los indígenas trabajando, con el pretexto de adoctrinarlos, así que se implementaron las encomiendas, de tal forma que los indios entregaban tributo a los españoles, pues hasta cierto punto consideramos que fue una explotación deshumana.

“Bajo el repartimiento forzoso de indios, el cual consistía en la esclavitud del indio y la obligación a tributar al colonizador el cual utilizaba el terror y lo vélico para tenerlo sometido y así poder tributarle en frutos, metales y enseres.

Repartimiento de tierras: mencionaremos que el rey repartía las tierras con todo y los indios que se encontraban en ella, pero también se podía hacer esclavos legalmente, tomando como mecanismo que los indios no querían colaborar con la corona y que era imposible aceptar la soberanía del rey, obligándolos así a la esclavitud, pero también tuvieron defensores de los indios los cuales promulgaron las leyes nuevas logrando con esto que el indio obtuviera

⁷⁵<http://mx.kalipedia.com/historia-mexico/tema/conquista-colonia/encomienda-repartimiento.html?x1=20080508klphishmx 14.kes&x=20080508klphishmx 15.kes>, 24 de marzo de 2012, 15:47 pm.

tierras de parte de la corona para trabajar las tierras y poder tributar al colono y al monarca, sustituyendo al indio por esclavos negros”.⁷⁶

En esta época en México, como en otros lugares del mundo, la esclavitud estuvo en un apogeo, hasta el punto de que la esclavitud era legal y aunque hubo defensores para ellos, otros seguían en la misma figura, hablamos de la raza negra.

“La economía de los pueblos de los valles de México y Toluca, que actualmente forman el Estado de México, tuvo su base en la agricultura y se organizó principalmente en unidades productivas conocidas como haciendas. Esta forma de propiedad territorial fue la riqueza más prestigiada a principios del siglo XVII. La palabra *hacienda*, tan usual a principios de la Colonia, significaba haber o riqueza personal en general y con el tiempo pasó a designar una propiedad territorial de importancia. Así, de ser la unidad económica por excelencia en la Nueva España se convirtió en una unidad autosuficiente; atrajo a los pueblos indios y otra población dispersa se fue asentando también en las haciendas; mantuvo servicios religiosos y aprovisionamiento seguro.

Desde mediados del siglo XVI la encomienda inició su decadencia como primera institución económica. No sólo habían quedado muchos españoles desprovistos de ella, sino que el sistema de tributo y servicios resultó insuficiente para el abastecimiento de las ciudades. Muchos españoles iniciaron la explotación de empresas agrícolas y ganaderas. Por otro lado, las grandes extensiones de tierras que los indígenas dejaron vacantes permitieron su aprovechamiento para la agricultura española, que inició un franco movimiento de expansión.

Muy pronto el valle de Toluca se convirtió en una zona de gran producción ganadera. Aunque se criaban caballos, bovinos y ovinos, fue esta última especie

⁷⁶<http://www.buenastareas.com/ensayos/Historia-Sobhre-Repatriamiento/1968117.html>, 24 de marzo de 2012, 15:47 pm.

la que alcanzó mayor preponderancia, sobre todo en los pueblos de la parte norte de la región. En Toluca los ganaderos locales, agrupados en la asociación conocida como la Mesta, se reunían anualmente en agosto para sesionar. A principios del siglo XVII Toluca empezó a adquirir fama por la producción de jamones y chorizo.

La vida económica se vio afectada por diversas epidemias que causaron verdaderos estragos en 1531, 1545, 1564 y otros años en las zonas de mayor población. La más terrible de todas, para el valle de México y de Toluca, fue tal vez la de 1576-1577, que acabó con poblaciones enteras. En 1588 las regiones de Tlaxcala, Tepeaca y Toluca sufrieron un nuevo azote. Esta vez la reducción imprudente ordenada por el virrey Conde de Monterrey agravó aún más la mortalidad entre los indígenas. Los pueblos más afectados tuvieron que vender sus tierras para pagar los tributos reales presentes y pasados. Varios caciques aprovecharon la situación para invadir terrenos que después ofrecían a los españoles, amparados con compras ficticias o asegurando que se trataba de sitios abandonados.

Deseosos de tierras, los personajes poderosos ejercieron su influencia para que las autoridades reales dieran licencia a las "pobres viudas" o a gente sin recursos para poder vender sus propiedades. Hacia 1588 el virrey Marqués de Villamanrique derogó algunas de las restricciones para vender. El propietario, para ser considerado dueño, debía cultivar la tierra por un plazo de cuatro, cinco y hasta ocho años. A pesar de estas normas, en el siglo XVII era frecuente otorgar una merced real de tierras acompañada de una licencia de venta.

El Consejo de Indias, mediante cédula de 1615, ordenaba al virrey vender en subasta pública nuevas mercedes de tierras con la condición de que los compradores se obligaran a reconfirmar sus títulos ante la Corona. "A los españoles que hubieran usurpado tierras, se les podía aceptar el pago de una composición moderada en caso de que desearan conservarlas", si no, se venderían en subasta pública.

El conde de Salvatierra (1642-1648) al ver que las órdenes de su antecesor, el marqués de Cadereyta, no lograron recabar el dinero esperado, despachó nuevas comisiones para medir las tierras y averiguar su riego. El fruto de este trabajo empezaba a llegar a la metrópoli medio siglo después de la orden original.

Esta política se sintió con más fuerza en las zonas de mayor población, como los valles de México y Toluca. Los corregidores, alcaldes mayores o sus tenientes y los jueces de congregación ejercieron la función de jueces demarcadores de tierras.

A mediados del mismo siglo, en 1643, se dispuso que todas las posesiones que no contaran con títulos legítimos serían consideradas tierras de realengo y, por ende, puestas en subasta pública. Para que una tierra fuera designada de realengo, se verificaba si reunía o no las características que las mercedes de población estipulaban. Se investigaban las sementeras y el número de ganado, mediante testimonios indígenas y de cualquier otra persona interesada, presentándose tanto títulos de propiedad como códigos que relataban la historia del lugar.

El punto de vista de los dueños era que cada propiedad tenía su propia historia. Los propietarios de títulos legítimos poseían todo el derecho de disfrutarlos sin estar obligados a realizar una recomposición; en cambio, las propiedades ilegítimas o ilegales se obligaban a la composición o pago de acuerdo con la calidad y cantidad de las tierras y aguas. Claro que los poseedores de esas tierras tenían el derecho de ofrecer a la Corona una cantidad, a su parecer, de acuerdo con el valor real, a fin de legalizar los títulos.

Este mecanismo, llamado composición, lejos de lograr el éxito fue rechazado por los propietarios españoles, quienes se oponían a la investigación cuando carecían de títulos, como era frecuente. Asimismo, ejercían su influencia para evitar que sus terrenos fueran medidos, o si ya se habían recompuesto, de acuerdo con la ley, pedían que se anulara esa disposición.

Pronto lograron que la Corona expidiera dos mercedes: una que exceptuaba la medición de la tierra mediante el pago de una cuota, y otra para amparar a los dueños de haciendas de cierto prestigio en la región, por ser descendientes de conquistadores o formar parte de la clase social alta.

A mediados del siglo XVII, las composiciones tuvieron su punto culminante cuando los poseedores de tierras recibieron mercedes definitivas de sus propiedades que habían usufructuado con títulos irregulares o por tradición familiar, iniciando de este modo la fijación exacta de los linderos.

Esta recomposición de la propiedad llevó al establecimiento de las haciendas en las mejores tierras del Estado de México; se ejecutaron expropiaciones parciales y, en ciertos casos, totales, de las comunidades y de otros habitantes anteriores. La tierra era fértil, el agua no escaseaba y la mano de obra, a pesar de las epidemias, abundaba. Se aunaba a esto los medios de comunicación, que permitían la circulación de mercancías entre la capital del virreinato y los valles de Toluca y México. La tierra cobró un interés inusitado. Algunas familias aristocráticas de la región se vieron favorecidas con la expedición de títulos legales. Utilizando su poder político y social, así como sus influencias locales, lograban adquirir terrenos por un precio muy reducido y con muchas concesiones. En cambio, los poseedores de tierras sin influencia tuvieron muchos problemas para componer su parcela.

La mayoría de las propiedades, urbanas o rurales, adquiridas por las familias del valle de Toluca datan de finales del siglo XVI y principios del XVII, cuando la propiedad se adquiría por gracia o por compra a españoles que se deshacían de sus mercedes.

La hacienda comenzó a ser la institución económica central de México, pues se fue extendiendo más y más sobre los territorios baldíos y sobre aquellos que pertenecían a las comunidades indígenas y a otras corporaciones. Los indios, cercados en sus pueblos por los ganados y los cultivos de los españoles, se hicieron pleitistas y maliciosos; entre demandas de protección y amparo en las

tierras de la comunidad y procesos interminables, vivían los pueblos gastando sus recursos, liquidando sus haberes. La tierra aumentó considerablemente de valor y llegó a ser el objeto más importante para naturales y españoles; los ocupantes de ella, siempre obligados a defenderla, poco a poco se fueron convirtiendo en sus poseedores reales, no siempre legales, y así surgieron los grandes señores de la tierra.

El éxito económico de la hacienda de todas maneras es inconcebible sin su articulación con la comunidad indígena. La hacienda captó y utilizó el conocimiento milenario de los agricultores nativos en el manejo de las plantas, de la tierra y del agua, y el empleo directo e indirecto de su fuerza de trabajo de manera casi ilimitada.

Las tierras otorgadas a indios y a españoles durante los siglos XVI y XVII mediante mercedes reales fueron adquiriendo diversos matices. Las de los indios conservaron su calidad de concesiones públicas; en cambio, las de los españoles se convirtieron en propiedades privadas, dando lugar a la concentración de grandes extensiones de tierra.

Para el siglo XVIII los diversos elementos de la economía de los valles de México y de Toluca, así como de las zonas aledañas y circundantes, se encuentran en pleno desarrollo después de haber asistido a un intenso proceso de formación y constitución del sistema económico general. Estos elementos se manifestaron con intensidad y dinamismo variable, aunque en realidad el sector agrario siguió siendo el dominante en el conjunto de la economía regional del centro de México. Había tomado su configuración definitiva con base en la expansión del latifundio y la proliferación de ranchos que se extendían entre los pueblos de indios y las tierras de comunidad, después de ese largo proceso de despoblación indígena que hizo posible, entre otras cosas, el acceso de españoles y criollos a las tierras antes ocupadas por las comunidades.

Concretamente en el valle de México, si bien los títulos de las haciendas muestran que los virreyes realizaron las concesiones originales a partir de

tamaños relativamente pequeños, la población española, por su lado, empezó a comprar tierras aledañas y a dar el perfil definitivo que tuvo la propiedad agraria a finales del periodo colonial. En general, se calcula que alrededor de 160 haciendas surgieron en el valle en este lapso, mientras que para el valle de Toluca se contabilizaban alrededor de 84 haciendas y ranchos, de acuerdo con la información de los registros del diezmo; sin embargo, para toda la Intendencia de México se calcula que en 1810 existieron 821 haciendas, 864 ranchos pequeños y 57 estancias.⁷⁷

En estas épocas se dieron grandes figuras como la hacienda, donde muchos de los españoles al ver que tenían grandes extensiones de tierra, comenzaron a explotarla, hubo grandes agrícolas, ganaderos, pero con ello también la venta de las tierras y la propia regulación de las mismas.

Asimismo las mercedes de tierras debían tener títulos legítimos, los cuales debían cubrir muchos elementos de acuerdo con la ley, pero como en toda época, debe irse ajustando la norma al paso del tiempo y a las necesidades de la sociedad.

Como se ha dejado ver al paso del tiempo, los niveles socioeconómicos más altos son los que ejercen cierta influencia utilizando su poder, para lograr que se expidieran títulos legítimos y asimismo adquirir tierras a precios muy bajos.

Lo que resulta reprobable ya que los indios no tenían la propiedad de sus tierras, sino simplemente una concesión, pero sin embargo, los españoles si obtuvieron la propiedad privada y así una gran concentración de tierras, lo que nos deja a pensar, que el gobierno en diferentes épocas no ha sido equitativo, ni igualitario.

⁷⁷ http://bibliotecadigital.ilce.edu.mx/sites/estados/libros/edomex/html/sec_17.html, 29 de abril de 2012, 21:00 pm.

1.6.3. México independiente de 1821a 1917

En el periodo independiente, Morelos con su documento titulado “Sentimientos de la nación”, inaugurando el Congreso de Chilpancingo el 14 de septiembre de 1813 donde se conoce por primera vez la idea de soberanía, la división de poderes y derechos del hombre, conocida como Decreto Constitucional para la Libertad de la América Mexicana . A falta de legislación en nuestra nación independiente, se adopta a partir del 28 de septiembre de 1821 la legislación colonial, con modificaciones, pero no fue hasta 1837 que se siguió aplicando el Derecho Español en lo que no se opusiera la legislación nacional.

Con esto podemos decir, que a raíz de los movimientos que surgieron en esta época se lograron establecer ciertas normatividades, pero que aun no eran del todo consistentes, por consiguiente se aplicaba la norma española, sin contravenir a lo establecido en el actual decreto de esta época.

La lucha que surgió en la vida independiente, trajo el problema de contar con una legislación enteramente nacional, así como no alcanzaba el país la unidad demográfica, ni la unidad política.

“Tras las revueltas independentistas iniciadas a principios del siglo XIX hasta culminar en el año de 1821, la Nueva España se separó del control de España para pasar el control administrativo y material a los "criollos" (españoles nacidos en la Nueva España), evento que se logró a partir de la guerra independentista de 1810 hasta 1821, movimiento que fue iniciado por Miguel Hidalgo y Costilla, y continuado por otros insurgentes. Durante el transcurso del siglo XIX el país fue sujeto de constantes revueltas y levantamientos destinados a obtener el control y el poder administrativo. Facciones que disputaban intereses eclesiásticos, conflictos territoriales, nuevas formas de gobierno, e invasiones de países extranjeros dejaron agotados los recursos con los que contaba el país haciendo que la nueva nación emergente tardara en perfilarse.

Después de que se empezó a querer una independencia a principios del siglo XIX, la Nueva España se separó del dominio de España para que todas las tierras y poder económico pasara a los criollos. La Independencia empieza el 15 de septiembre en la noche (pero se celebra el 16 desde el principio de sus años independientes que durante el régimen Porfirista se consolida porque él también cumplía años ese día) de 1810 con el grito de "Dolores" por Miguel Hidalgo y Costilla. Con otros Insurgentes pelearon durante 11 años hasta ganar la guerra de independencia en 1821. Con esto se cambió el nombre a Estados Unidos Mexicanos".⁷⁸

En la Constitución Española de Cádiz, se concentraba el poder político de España, pero también había participación de representantes americanos, la representación fue muy importante, sobre todo de los diputados por México, que lograron para nuestro país importantes concesiones.

Finalmente el 4 de mayo de 1814 se instaura una vez más el régimen absoluto, lo que provoca la guerra liberal en la propia Madre Patria. Hasta que en 1820 se reinstaura la Constitución.

Morelos y la Constitución de Apatzingán, donde el propio Morelos tiene éxito sorprendente en esa época de la lucha insurgente, como único jefe representativo del movimiento, formulando el documento que ya hemos dicho denominó Sentimientos de la Nación, que se compone de 23 puntos, entre los que se destacan: la libertad de las Américas, el concepto de soberanía, el voto indirecto y por regiones o partidos, la división de poderes, la formación de escuelas públicas y gratuitas, fijo la única religión la católica y ordeno festejar el 16 de septiembre de cada año como el día de la independencia nacional.

La Constitución de Apatzingán se dividió en dos partes, la primera en los elementos Constitucionales, donde se consagran las garantías de libertad,

⁷⁸ [http://es.wikipedia.org/wiki/Historia_de_M%C3%A9xico_\(%C3%89poca_Independiente\)#Guerra_de_Independencia_.281810-1821.29](http://es.wikipedia.org/wiki/Historia_de_M%C3%A9xico_(%C3%89poca_Independiente)#Guerra_de_Independencia_.281810-1821.29), 29 de abril de 2012, 22:50 pm.

propiedad y seguridad y la segunda, la organización del Estado dividido en tres poderes, Legislativo, Ejecutivo y Judicial.

Agustín de Iturbide fue el encargado por el Virrey para dirigir la campaña del sur y fue entonces cuando publicó el llamado Plan de Iguala.

El plan de Iguala se promulgó el 24 de febrero de 1821 y recibió el nombre de las tres garantías, este movimiento dio origen a la Bandera Nacional, con este plan Iturbide consumó la Independencia de México, pero olvidó por completo los principios democráticos y de igualdad consagrados en la Constitución de Apatzingán.

Los Tratados de Córdoba fueron desconocidos por España y aún por México, ya que el Congreso Constituyente consideró que no hubo derecho para sujetar a la Nación Mexicana a ninguna ley, sino por sí misma, en consecuencia no subsiste el Plan de Iguala, tratados de Córdoba ni el Decreto de 24 de febrero de 1822.

“La forma en que Bustamante llegó al poder y el asesinato de Guerrero motivaron un clima de descontento que alentó el regreso de personajes como Antonio López de Santa Anna, a la sazón Héroe nacional, por haber derrotado a las fuerzas españolas de reconquista de Isidro Barradas.

Durante estos años Antonio López de Santa Anna, se transformó en la persona más importante de la nación, cambiando sus lealtades de acuerdo con que bando tenía más poder en ese momento.

El costo de esta inestabilidad fue la pérdida de la mitad del país; pérdida que favoreció a los Estados Unidos. Texas se declara independiente en 1836, y California, Nuevo México y Arizona se pierden al finalizar la guerra México-Estados Unidos (1846-1848).”⁷⁹

⁷⁹Ibidem.

Así como la Constitución de 1824, que se inclino por un sistema federal, adopta la forma de gobierno como República y representativa, popular, y la Constitución de 1857, donde se estableció en su artículo 27 que, la propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento sino por causa de utilidad pública y previa indemnización, hasta el 31 de enero de 1917, que fue firmada la nueva Constitución.

1.6.3.1. En la Constitución de 1824

El acta constitutiva de enero de 31 de 1824 y poco después, el cuatro de octubre del mismo año, la primera Constitución Federal de la República. Esta Constitución fue el fruto de una enconada lucha entre centralistas y federalistas que se decidió a favor de estos últimos en virtud de que las provincias se inclinaron al sistema federal.

En esta primer Constitución de la República recoge indudablemente el sistema norteamericano también se apegaron a los constituyentes en la idea de Montesquieu en la parte relativa a la división de poderes.

En esa época en México no había Estados, lo único que existía eran provincias que por la grave crisis que se estaba pasando no tenían la conciencia política suficiente para implementar un régimen federal. Este sistema en vez de traer paz engendro una conmoción política en el país que de abril de 1829 en que termino su periodo el presidente Guadalupe Victoria a mayo de 1834 en el que debieron de haber ocupado la presidencia dos personas figuran sucesivamente varios presidentes tales como José María Boca Negra, Pedro M. Vélez, Luis Quintanar y Lucas Alamán, Anastasio Bustamante, Melchor Múzquiz, Manuel Gómez Pedraza, Valentín Gómez Farías y Antonio López de santa Anna, promovidos todos ellos por separado por diversos motines.

En esta Constitución se establece entre otras cosas la religión de México sería católica, con exclusión de cualquier otra, se adopta la forma de gobierno como República y representativa, popular y federal, las partes integrantes de la Federación serán los Estados y territorios, se divide para su ejercicio, el supremo poder de la federación en Legislativo, Ejecutivo y Judicial.

El Poder Ejecutivo se deposita en una persona denominada presidente de los Estados Unidos Mexicanos, había un vicepresidente, ambos durarían en su cargo cuatro años, el Poder Judicial residía en la Suprema Corte de Justicia, en los Tribunales de Circuito, Juzgados de Distrito, además también quedó establecido que la Constitución no podía reformarse sino hasta 1830.

Mientras tanto el congreso de diciembre de 1836 expidió las bases para la nueva Constitución, de diciembre de 1836 expidió el congreso las llamadas siete leyes constitucionales, la cual se dividió en siete estatutos por lo que se le dio ese nombre.

1.6.3.2. En la Constitución de 1857.

El 6 de diciembre de 1846 se instaló el nuevo congreso constituyente el cual ratificó la constitución de 1824 y emitió el acta de reformas constitucionales en donde se dictan principios protectores de los derechos del hombre

La Guerra de Reforma duró de diciembre de 1857 a enero de 1861. Con el transcurso de los años, la guerra se hizo más sangrienta y polarizó a la gente en la nación. Muchos de los moderados se unieron a los liberales, convencidos de que era necesario disminuir y controlar el gran poder de la iglesia. Por un tiempo los liberales y conservadores tuvieron gobiernos paralelos, con la sede del gobierno conservador en la ciudad de México y el liberal en Veracruz. La guerra terminó con la victoria de los liberales y el presidente Benito Juárez, se llevó su administración a la ciudad de México.

Es curioso observar como desde “la Constitución Federal de 1857 se estableció en su artículo 27 que, la propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La ley determina a la autoridad que deba hacer la expropiación y los requisitos con que ésta haya de verificarse”.⁸⁰

1.6.3.3. Códigos Civiles de 1870 y 1884

Asimismo el legislador en los Códigos Civiles de 1870 y 1884, en sus párrafos 822, 828 y demás relativos, habla de la posesión como de la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre, utilizando dos elementos importantes que son el **corpus**; “...constituido por la tenencia de la cosa o goce de un derecho y el **animus**; consistente en llevar acabo la tenencia y goce por nosotros mismos”.⁸¹

De lo anterior en el Código de 1870, se toma en cuenta el concepto que propuso García Goyena “la posesión es la tenencia de una cosa, o el goce de un derecho por nosotros mismos en concepto de dueño”.⁸²

Pero la definición que propone el artículo 822 del Código de 1884, dice que la posesión es la tenencia de la cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos en concepto de dueño, se estaría limitando la posesión de los derechos sólo al goce de la propiedad y no se admitiría la posesión de otros derechos reales o personales que confieren el uso o goce de las cosas.

En este concepto se mantiene la idea tradicional sustentada en el Derecho Romano, la cual basta para poseer, tener la cosa para sí o sea en nombre propio y no en nombre ajeno.

⁸⁰ Domínguez Martínez Jorge Alfredo, “Derecho Civil”, Parte general, personas, cosas, negocios jurídicos e invalidez, 10ª edic., ed. Porrúa, México, 2006, capítulo X, p. 338.

⁸¹ Rojina Villegas Rafael, “Compendio de Derecho Civil II”, bienes, derechos reales y sucesiones, 34ª edic., ed. Porrúa, México, 2002, título IV, capítulo II, p. 202.

⁸² *Ibid*, p. 202.

El artículo 828 dispone “la posesión da al que la tiene presunción de propietario para todos los efectos legales”, por consiguiente en caso de controversia el que impugne la posesión tendrá que justificar por virtud de un acto jurídico.

Nuestro Código de 1884 sigue la teoría de una doble presunción, basta justificar la tenencia para llegar a la posesión y de esta a la propiedad. Dice el artículo 825 “el poseedor tiene a su favor la presunción de poseedor por sí mismo. La ley presume o infiere el *corpus* y el *animus*.”

“Del Código Civil de 1870, continuador de los principios entonces imperantes y rector del derecho de propiedad, son para transcribirse sus artículos 827, 828 y 829, con el respectivo texto siguiente:

Art.827.- La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las que fijen las leyes.

Art. 828.- La propiedad es inviolable; no puede ser ocupada sino por causa de utilidad pública y previa indemnización.

Art. 829.- El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que esta debajo de ella. Por lo mismo podrá usarlo y hacer en él todas las obras, plantaciones o excavaciones que quiera, salvo las restricciones establecidas en el titulo de las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en la legislación especial de minas y en los reglamentos de policía”.⁸³

1.6.3.4. La Detentación.

“De acuerdo con los Códigos de 1870 y 1884, la posesión en nombre de otro se denomina detentación o posesión precaria. Se decía que el poseedor en nombre de otro no era poseedor en derecho. Se consideraba como poseedor en

⁸³ Domínguez Martínez Jorge Alfredo, Op. Cit., p. 338.

nombre de otro, ya que recibía la cosa por virtud de un contrato o un acto jurídico para detentarla temporalmente y restituirla al propietario”.⁸⁴

En cambio la posesión en nombre propio, en primer término, constituía la forma de adquirir la propiedad mediante prescripción, confiriendo acciones posesorias, el derecho de apropiarse de los frutos de las cosas.

En realidad los actos jurídicos que engendra la posesión son los contratos traslativos de dominio (venta, permuta, donación, sociedad) o bien los actos que implican adquisiciones a título universal, como la herencia.

Finalmente los términos que se adoptaron para la prescripción, en cuanto a la adopción del Código Civil de 1870, se dispuso en su artículo 1194 que:

Todos los bienes inmuebles se prescriben con buena fe en veinte años, y con mala fe en treinta; salvo lo dispuesto en el artículo 1176.

El Código Civil de 1884, asentó en esta materia algo diferente en su artículo 1086 dispuso:

Todos los bienes inmuebles se prescriben con buena fe en diez años, y con mala fe en veinte; salvo a lo dispuesto en el artículo 1070.

1.6.4. Constitución de 1917.

Después de la decena trágica, a la muerte de Madero, Venustiano Carranza desconoce el gobierno de Victoriano Huerta, con la actitud de Carranza comenzó una nueva etapa de la revolución. El 26 de marzo de 1913 se firmo el plan de Guadalupe con el fin de mantener el orden constitucional de 1857.

⁸⁴Rojina Villegas Rafael, “Derecho Civil Mexicano”, bienes, derechos reales y posesión 11ª edic., ed. Porrúa, México, 2003, título VI, capítulo II, p. 621.

El 31 de enero de 1917, fue firmada la nueva Constitución, jurando guardarla Venustiano Carranza, esta fue promulgada el 5 de febrero de 1917, entrando en vigor el 1 de mayo de ese mismo año.

En esta época fue donde surgió el tema, que es la tenencia de las tierras, importante para nuestro trabajo, y con más auge por los movimientos que se dieron, ya que se fue actualizando y regularizando la tenencia de la propiedad con el tiempo, hablamos de la tenencia de la tierra tanto a nivel nacional, como estatal, el principal punto es la Ley Agraria y las condiciones políticas para aplicarla, así como el paso de la Reforma a la contra Reforma Agraria, ya que en aquellos años los campesinos dieron la vida, por conseguir tierras.

La tenencia de la tierra es aquella relación jurídica entre personas, ya sea física o moral, entorno a este bien, ya que engloba recursos naturales como el agua, y la manera en que puede asignarse los derechos, obligaciones, así como la forma de utilizarlas y sus limitaciones.

El artículo 27 Constitucional básicamente contempla varios tipos de tenencia de la tierra que son; ejidal, comunal, agrícola, ganadera, pequeña propiedad, propiedad privada y nacional.

Ahora bien, una vez que hemos hecho el estudio a los diferentes países que hemos mencionado en éste trabajo, haremos una comparación en cuanto al tema que nos interesa que es la usucapión.

Tratando sobre el sistema romano, decimos que es la base del tema a tratar, ya que uno de los modos de adquirir la propiedad es la usucapión, porque a través de esta se adquiere la propiedad de un inmueble. De igual manera en el derecho francés se maneja la prescripción la cual implica una posesión con la intención de manejarse como dueño, que de igual forma es un medio de adquirir la propiedad.

En el sistema alemán hablamos de una posesión mediata y otra inmediata, es decir, que es una posesión en apariencia ya que se deriva de la originaria, no así el en derecho Argentino ya que la prescripción es el medio de adquirir un derecho o liberarse de una obligación por el paso del tiempo, pero al igual que los otros sistemas jurídicos tienen su base en el derecho romano.

En el sistema jurídico español, hablamos de la prescripción extintiva, adquisitiva o usucapión, por la que se adquieren derechos reales, y el paso del tiempo es el que marca fundamentalmente a la prescripción. Y en México de la misma forma que en los otros sistemas, tiene sus bases en el sistema romano, pero éste en su evolución histórica la posesión de las tierras ha sido de manera originaria y derivada, con esto decimos que la posesión es la tenencia de la cosa.

Pero todos estos sistemas están regulados por una norma dependiendo el país al que corresponda, es decir, la ley de cada país nos marca y nos exige ciertos requisitos para regular la posesión de los inmuebles, o los medios para adquirirlos, así como mencionamos que estos sistemas coinciden en que los requisitos para la usucapión o prescripción, deben de ser:

- a) Una posesión de buena fe;
- b) Por un tiempo determinado;
- c) Conducirse como dueño;
- d) de forma pública; y
- e) De manera pacífica.

CAPITULO 2.

MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN EL DERECHO CIVIL MÉXICANO.

En éste segundo capitulo, se establece la importancia que tiene todos y cada uno de los medios de adquirir la propiedad, a través de los hechos o actos jurídicos a los cuales el derecho reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto, es decir, la incorporación a un patrimonio de un bien que estaba fuera de él. A este modo de adquirir se le llama también “título” (en el sentido de causa) de la adquisición. De las diversas clasificaciones de los modos de adquirir, tenemos las de a título universal y a título particular, asimismo la originaria y las comunes; en la primera encontramos a la ocupación, y en las comunes a; el contrato, adjudicación, tradición, accesión, la ley, herencia, posesión y como punto primordial la usucapión.

“Toda consideración en relación con el derecho de propiedad, así como respecto de cualquier otro derecho, trae aparejada la presencia invariable de un titular. No puede pensarse en la existencia de aquél sin la concurrencia de éste.

Todo derecho es, a *fortiori* subraya García Máynez, facultad jurídica de alguien, así como toda obligación necesariamente supone un obligado...”⁸⁵

“Se entiende por tales los hechos o actos jurídicos a los cuales el derecho reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto, es decir, la incorporación a un patrimonio de un bien que estaba fuera de él. A este modo de adquirir se le llama también “título” (en el sentido de causa) de la adquisición. De las diversas clasificaciones de los modos de adquirir”.⁸⁶

En la información aportada por el licenciado José Arce y Cervantes, clasifica a los modos de adquirir la propiedad de la siguiente forma:

⁸⁵ Domínguez Martínez Jorge Alfredo, *Op. Cit.*, p. 348.

⁸⁶ Arce y Cervantes José, *“De los Bienes”*, 2ª edic., ed. Porrúa, México, 1994, capítulo IX, p. 51.

1. “A título universal (que abarca todos los bienes del patrimonio de una persona) y a título particular (que se refiere a uno o varios de esos bienes, determinados).
2. A título oneroso y gratuito, según que la persona que se desprende del bien reciba o no, en compensación, un bien económico.
3. La más importante es la clasificación de modos originarios y derivados:
 - I. Originarios, en los que no hay relación jurídica anterior (son **ex novo**). No tienen como base un derecho antecedente; la adquisición no procede jurídicamente de nadie: opera por la sola voluntad del adquirente apoyada por una permisión legal. Se refiere a **res nullius** (cosa de nadie) o a **res derelictae** (cosas abandonadas). Entre estos modos están la ocupación, el hallazgo de tesoros, la accesión y la usucapión, aunque en estos dos últimos se puede adquirir cosas que si tienen dueño.
 - II. Derivados, en los que si hay relación jurídica o derecho anterior”.⁸⁷

De acuerdo a lo antes mencionado, decimos que es la facultad jurídica de alguien, así como toda obligación necesariamente supone un obligado. “...Hablar de derechos sin titular es contradecirse. La noción de deber encuéntrese ligada inseparablemente al concepto de persona; entre ellos hay una relación del mismo tipo que la que existe entre las ideas de substancia y atributo”.⁸⁸

Hacemos mención ha, que los medios de adquirir la propiedad se clasifican de la siguiente forma:

“a) Por su origen. Son a título originario y a título derivado. El primero cuando el objeto adquirido no era propiedad de alguien conocido y determinado. El

⁸⁷ **Ibid.**

⁸⁸ Domínguez Martínez Jorge Alfredo, *Op. Cit.*, p. 348.

segundo, tiene lugar cuando un sujeto transmite su derecho de propiedad al adquirente.

b) Por la extensión de su objeto. Se divide a título universal y a título particular. En el primero cuando se adquiere todo o una parte alícuota de un patrimonio, con activos, pasivos, derechos y obligaciones. El segundo es respecto de uno o varios bienes, pero en todo caso determinados en concreto, es decir, individualmente considerados.

c) Por la situación jurídica que al respecto guarde el adquirente. Esto es cuando el que adquiere tiene que satisfacer una cierta prestación a favor de quien trasmite, es decir a título oneroso. A título gratuito, ya que no hay contraprestación a cargo del adquirente y del enajenante.

d) Según el momento de la adquisición. Adquisiciones *inter vivos*, sedan en vida del transmisor. *Mortis causae* tiene su origen en el fallecimiento del transmisor y de eso depende”.⁸⁹

Otra forma de clasificar a los medios para adquirir la propiedad es:

“A) A título universal, cómo adquisición absoluta, general, total del patrimonio de una persona, incluyendo los activos y pasivos de ésta.

B) Por adquisición primitiva, se obtiene de cosas que previa y originariamente no tiene dueño, es decir, no hay transmisión del dominio de los bienes porque estos no se reciben de nadie. Derivada, se entiende la transmisión de un bien o patrimonio de una persona a otra, de un dueño a otro.

C) A título oneroso, aquella adquisición por la que el propietario paga un precio determinado y recibe como contraprestación un bien. A título gratuito es aquella adquisición en la que no existe contraprestación”.⁹⁰

⁸⁹ Idem, pp. 351-352.

⁹⁰ Azar Edgar Elías, “*Personas y bienes en el Derecho Civil Mexicano*”, jurisprudencia y artículos concordados, 2ª edic., ed. Porrúa, México, 1997, p. 492.

2.1. Propiedad.

“La palabra propiedad proviene del *latín proprietas*, que a su vez deriva de *prope*, cerca, indicando en su acepción más general, una idea de proximidad y adherencia hacia las cosas”.⁹¹

Para el tratadista Mateos Alarcón, citado por Domínguez Martínez Jorge Alfredo “es un derecho exclusivo, porque otorga al propietario la facultad de usar y disfrutar de la cosa con exclusión de toda otra persona, de cuyo derecho no puede ser privado contra su voluntad.”⁹²

Se define a la propiedad “En un sentido jurídico-económico la propiedad representa la relación de dependencia en que se encuentra el hombre respecto de las cosas que a éste sirven para satisfacer sus necesidades”.⁹³

De igual forma el Código civil español, lo definía como el “derecho de gozar de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes”.

Gómez de la Serna, lo entiende como “el derecho de gozar y disponer libremente de las cosas, pero son sujeción a las leyes”.⁹⁴

Fernández Elías nos da una cuádruple definición diciendo que:

- a. “propiedad: es la cualidad distintiva de un objeto. “Conjunto de condiciones y medios externos en su forma, y necesarios en su realización, para el desenvolvimiento del individuo, de que el dispone en la cantidad y cualidades necesarias para sus necesidades.”

⁹¹ Azar Edgar Elías, Op. Cit., p. 483.

⁹² Mateos Alarcón Manuel, “Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal”, tomo II, México, 1886, citado por Domínguez Martínez Jorge Alfredo, en Op. Cit., p. 338.

⁹³ Azar Edgar Elías, Op. Cit., p. 483.

⁹⁴ Gómez de la Serna, “Elementos de derecho civil y penal de España”, México, tomo I, 1852, citado por Azar Edgar Elías, en Op. Cit., p. 486.

- b. “propiedad: la facultad racional del hombre, en virtud de la que se posee, según el principio de justicia, para adquirir un bien cualquiera y disponer de el para los fines de la vida.
- c. “propiedad de derecho: es el conjunto de cosas más o menos materiales unidas a una persona y puesto a su disposición, para que las haga contribuir a su existencia y desarrollo”.⁹⁵

“El Código Civil Argentino define a la propiedad como, el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona”.

Guillermo Cabanellas, citado por Azar Edgar Elías dice, “propiedad es todo cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, o jurídica o de otra especie”.⁹⁶

Para el tratadista “Joaquín Escriche nos dice que, propiedad es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto las leyes no se opongan.

Rafael de Pina dice que propiedad es, el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicios de terceros.

Corral Salvador define como el “derecho”, general e independiente, que tiene la persona sobre la cosa para cumplir fines establecidos por el derecho dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico...”.⁹⁷ Es el derecho real más pleno por su misma naturaleza y por los efectos que produce el dominio.

⁹⁵ Fernández Elías, “Elementos de derecho civil y penal de España”, México, tomo I, 1852, citado por Azar Edgar Elías, en Op. Cit., pp. 486-487.

⁹⁶ Cabanellas Guillermo, “Elementos de derecho civil y penal de España”, México, tomo I, 1852, citado por Azar Edgar Elías, en Op. Cit., p. 487.

⁹⁷ Azar Edgar Elías, Op. Cit., p. 487.

Es el derecho real de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva y perpetua.

Se considera absoluta desde el Derecho Romano, pues según ellos no reconocía ninguna limitación y así, el propietario usaba de su cosa en la medida que quisiera y como deseara.

La propiedad era exclusiva, porque la atribución del uso y del goce de las cosas correspondía al propietario con exclusión de todas las demás personas.

Es perpetua, porque el propietario lo era siempre, hiciera o no uso de la cosa y no la perdía nunca por el no uso de la misma. La garantía y defensa con que cuenta la propiedad en el sistema jurídico mexicano, es la establecida en el artículo 27 constitucional.

Es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y que es oponible a terceros.

2.2 Clasificación de los medios de adquirir la propiedad.

Los medios por los que la propiedad de una cosa puede llegar a adquirirse son de índole variada; reconocen distintos orígenes y causas; así, lo mismo se adquiere un bien en particular que todo un patrimonio o una parte alícuota del mismo. Es posible por otra parte una adquisición sin cubrir prestación alguna a cambio, como también, contrariamente a lo anterior, que se adquiriera a cambio de una prestación.

“Cuando se recibe la totalidad de un patrimonio en su parte pecuniaria, o una parte alícuota de ese patrimonio pecuniario, se adquiere a título universal. En este caso, al adquirir la totalidad o una parte alícuota de un patrimonio en su campo pecuniario, se obtienen sin duda los derechos reales que forman parte de él, pero

de igual manera se adquieren en la misma proporción las deudas u obligaciones que forman el pasivo de ese patrimonio”.⁹⁸

Aquella por la cual se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, o sea, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo, es decir, abarca todos los bienes del patrimonio de una persona. Ejemplo: la herencia.

A título particular, es cuando una persona adquiere de otra un bien pecuniario, específico y determinado. Los bienes que se reciben por legado o mediante la realización de un contrato.

“...Cuando el adquirente para hacer que ingrese a su patrimonio la propiedad de una cosa, está en la necesidad de satisfacer una contraprestación a favor del enajenante o causante”,⁹⁹ es decir, a título oneroso.

Es aquella adquisición por la que el propietario paga un precio determinado y recibe como contraprestación un bien. Ejemplo: compraventa.

Cuando es a título gratuito, “...el que adquiere la propiedad no está en la necesidad de dar contraprestación alguna a su causante”.¹⁰⁰ Ejemplo: la donación.

1.2.8. Inter Vivos.

“Se verifica por medio de cualquier contrato traslativo de dominio: compra venta, permuta, donación o mutuo. En combinación con lo antes mencionado, se puede decir que esa adquisición a través de un contrato, puede ser a título universal o particular, y onerosa o gratuita.

⁹⁸ Gutiérrez y González Ernesto, *“El Patrimonio”*, 7ª edic., ed. Porrúa, México, 2002, pp. 518-519.

⁹⁹ *Ibid*, p. 523.

¹⁰⁰ *Ibid*, p. 524.

1.2.9. Mortis Causa.

Tiene lugar esta forma de adquirir la propiedad a través de un juicio sucesorio, ya sea testamentario o intestamentario”.¹⁰¹ “...Como consecuencia, se le llama a ésta forma de adquirir la propiedad, a título **“Mortis Causa”**, pues implica la muerte del causante, para que el causahabiente pueda adquirir el derecho real”.¹⁰²

Dentro de las formas de adquirir la propiedad encontramos la originaria y las comunes; en la primera encontramos a la ocupación, y en las comunes a el contrato, adjudicación, tradición, accesión, la ley, herencia, posesión y usucapión.

2.3. Contrato.

“Es el acuerdo de dos o más personas para crear o transferir derechos y obligaciones”.¹⁰³ El contrato es una forma de adquirir la propiedad, al cual se le denomina traslativo de propiedad o dominio, como la compra-venta, permuta, donación y mutuo.

“El contrato es el medio más frecuente para adquirir la propiedad; todas las operaciones por las que se intercambian bienes y satisfactores son contractuales”.¹⁰⁴

Es decir, es la forma de transmisión a título particular que puede ser oneroso o gratuito, de manera que encaja en las clasificaciones anteriores. Ya que es el medio más frecuente para adquirir la propiedad, todas las operaciones por las que se intercambian bienes son contractuales.

¹⁰¹ **Ibid.**

¹⁰² **Ibidem.**

¹⁰³ **Ibid, p. 525.**

¹⁰⁴ **Domínguez Martínez Jorge Alfredo, Op. Cit., p. 352.**

2.4. Adjudicación.

“Es el acto jurídico unilateral de voluntad de un particular, por el cual hace ingresar al patrimonio de otra persona, un derecho patrimonial pecuniario que le pertenecía, mediante un procedimiento por él establecido, pero conforme a la ley”.

Acto jurídico unilateral, de autoridad del Estado por el cual éste hace ingresar a su patrimonio, o al de otra persona, un derecho patrimonial, pecuniario, real o personal o de otra índole, y que antes era titularidad de otra persona, mediante un procedimiento establecido en la ley”.¹⁰⁵

También podríamos decir que la adjudicación es un acto jurídico que asigna la propiedad a los herederos, en el ámbito de la herencia. “...No es una forma atributiva de dominio, sino simplemente declarativa. Por virtud el juez simplemente declara que con anterioridad una persona ha adquirido el dominio de una cosa. Por esto la adjudicación no tiene efecto atributivo, sino sólo declarativo...”,¹⁰⁶ lo cual ocurre en la en la figura que con antelación se cito, así cómo también la venta judicial y el remate.

2.5. Tradición.

La palabra tradición deriva del vocablo latino “**traditio**” sea conservado en su esencia original desde el derecho romano, es decir, consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho. Esta figura jurídica sirve para adquirir la propiedad, así como otros derechos reales.

¹⁰⁵ Gutiérrez y González Ernesto, Op. Cit., p. 527.

¹⁰⁶ Rojina Villegas Rafael, “Derecho Civil Mexicano”, bienes, derechos reales y posesión, 8ª edic., ed. Porrúa, México, 1995, capítulo I, p. 325.

“Es la entrega real, jurídica o virtual de un bien, que hace su poseedor a otra persona, se produzca o no la transferencia de la posesión a título de dueño, del referido bien”.¹⁰⁷

De igual manera, “es la entrega real o material, jurídica o virtual de un derecho real que hace su titular a otra persona, se produzca o no la transferencia de la titularidad de este”.¹⁰⁸

2.6. La ley.

La ley es un elemento constante y común en todas las demás formas de adquirir los derechos reales.

También se define como el medio por el que la propiedad de una cosa se adquiere, reconoce a la ley como fundamento.

Desde el punto de vista del tratadista Rafael de Pina, citado por Azar Edgar Elías dice, ley “es la norma jurídica obligatoria emanada del órgano del Estado (Poder Legislativo) con las características de la generalidad y la abstracción”.¹⁰⁹

Cualquier medio por el que la propiedad de una cosa se adquiere, reconoce a la ley como fundamento; trátese del contrato, de la herencia, de la prescripción o cualquier otro medio de adquisición, todos y cada uno tienen el carácter de medios adquisitivos de propiedad y cumplen con su cometido por estar fundados en las disposiciones legales que les reconocen esa cualidad y esas consecuencias.

¹⁰⁷ Gutiérrez y González Ernesto, Op. Cit., p. 530.

¹⁰⁸ *Ibíd*em, pp. 530-531.

¹⁰⁹ Azar Edgar Elías, Op. Cit., p. 493.

2.7. La ocupación.

Constituye la forma más antigua de adquirir la propiedad, ya que un buen número de inmuebles no tenían dueño. La ocupación es la “aprehensión de una cosa corporal apropiable y sin dueño, con el ánimo de hacerla propia”.¹¹⁰

Por su parte Gutiérrez y González Ernesto dice “es la toma material de una cosa corpórea que nunca haya tenido dueño, con el ánimo de venir a ser propietario de esa cosa”.¹¹¹

La cosa que nunca ha tenido dueño, esto es, que nunca ha sido apropiada, que de igual forma se le conoce con el nombre latino “*res nullius*”, pero que en un momento dado puede tener dueño y que por lo mismo constituye en la materia un objeto de relación jurídica.

Es importante esta clasificación de las cosas, pues esos bienes que nunca han tenido dueño, se adquieren en propiedad en virtud de la ocupación, figura jurídica que constituyó el modo originario de adquirir la propiedad desde el derecho romano.

Existen tres elementos en la ocupación:

- a) “Existencia de una cosa corporal que nunca haya tenido dueño.
- b) Toma material de la cosa, o aprehensión de la misma.
- c) Ánimo o intención de ser propietario de la cosa al tomarla”.¹¹²

En la actualidad en el derecho mexicano, la ocupación sólo se puede aplicar a la adquisición de bienes muebles, en especial la caza y la pesca. No rige sobre bienes inmuebles porque el artículo 27 Constitucional determina en su primer párrafo que:

¹¹⁰ Arce y Cervantes José, “*De los Bienes*”, 2ª edic., ed. Porrúa, México, 1994, p. 53.

¹¹¹ Gutiérrez y González Ernesto, Op. Cit. p. 137.

¹¹² *Ibidem*, p. 140.

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

Como consecuencia de esto, resulta que no puede haber en el territorio nacional bienes inmuebles sin dueño que puedan ser materia de ocupación. ahora bien la nación es quien tiene la tenencia de manera originaria y solo a través de le se puede obtener la propiedad de un inmueble.

2.8. La accesión.

Para el maestro Rafael de Pina, citado por Azar Elías Edgar, dice que es el “derecho en virtud del cual el propietario de los bienes adquiere todo lo que ellos producen o se les incorpora, natural o artificialmente”.¹¹³

El maestro Rojina Villegas, citado por Azar Elías Edgar, la define “como el medio de adquirir la propiedad por la unión o incorporación natural o artificial a una cosa, es decir, que es la unión de una cosa secundaria a una principal”.¹¹⁴

“Derecho que compete al dueño de una cosa sobre lo que ésta produzca o a ella se una o incorpore, más o menos inmediatamente en calidad de accesorio y de un modo inseparable”.¹¹⁵

“...Implica un aumento del patrimonio por efecto de lo que se une a la cosa por virtud del carácter elástico del Derecho de propiedad, que absorbe lo que se une a la cosa...”¹¹⁶

¹¹³ Rafael de Pina, apud Azar Edgar Elías, *“Personas y bienes en el Derecho Civil Mexicano”*, p.495.

¹¹⁴ Rojina Villegas, apud Azar Edgar Elías, *“Personas y bienes en el Derecho Civil Mexicano”*, p. 495.

¹¹⁵ Arce y Cervantes José, Op. Cit., p. 53.

¹¹⁶ Ibidem, pp. 53-54

El tratadista Jorge Alfredo Domínguez Martínez, considera a la accesión como “el medio para adquirir la propiedad de una cosa accesoria por el propietario de otra principal, a la que la primera se le une o incorpora natural o artificialmente”.¹¹⁷

Por otra parte Araujo Valdivia “distingue dos formas de accesión: la discreta y la continua. Llamase discreta, dice Escriche, por la separación de cuerpos, y consiste en el derecho que tenemos a las cosas que nacen de las nuestras, como a las crías de nuestras vacas, ovejas, y otros animales y a los frutos que producen nuestros campos. Llamase continua, porque resulta de la unión de dos o más cuerpos diferentes y consiste en el derecho que tenemos a las cosas que, juntándose o uniéndose a las nuestras, constituye con aquellas un solo cuerpo”.¹¹⁸

La accesión, supone siempre dos cosas que llegan a unirse, mezclarse o confundirse. La adquisición de los frutos y productos supone, por el contrario, una cosa que se reproduce o que se desintegra mediante un consumo parcial, para dar lugar a otra cosa.

De lo anterior se concluye, que es el derecho por virtud del cual, el titular del derecho real de propiedad, hace suyo lo que una cosa produce, o se le une o incorpora, natural o artificialmente a la misma. El nombre de este derecho viene del vocablo latino “**accessio**” que significa agregación de una cosa a otra.

De igual forma en la accesión los bienes inmuebles se dan de manera natural y artificial, en la primera tenemos; el aluvión, avulsión, formación de islas, formaciones coralíferas, mutación de cause, y en la artificial; la edificación, plantación, siembra.

El Código Civil para el Estado de México, vigente, lo define en su artículo 5.91“La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que se les une o incorpora natural o artificialmente”.

¹¹⁷ Domínguez Martínez Jorge Alfredo, Op. Cit., p. 360.

¹¹⁸ Araujo Valdivia, “Derecho de las cosas y Derecho de las sucesiones”, 2ª edic, ed. Cajica, Puebla, México, 1972, citado por Domínguez Martínez Jorge Alfredo, en Op. Cit., p. 362.

2.9. Posesión.

“Viene de **“possidere”**, vocablo formado de **“sedere”**, sentarse, y **“por”**, prefijo de refuerzo; por lo mismo posesión significa “hallarse establecido”. Se origina del vocablo **“posse”**, que significa “poder” lo cual significa un señorío”.¹¹⁹

Los elementos de la posesión que tradicionalmente se han reconocido son dos:

El **corpus** comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva.

Animus. Consistente en ejercer los actos materiales de la detentación de conducirse como propietario, a título de dominio.

Para que el poseedor, según la ley, se pueda convertir en propietario de la cosa que posee, es necesario que tenga las siguientes cualidades:

- 1) “Debe ser una posesión pacífica.
- 2) Debe ser una posesión continua.
- 3) Debe ser una posesión pública.
- 4) Debe ser una posesión a título de dueño”.¹²⁰

También la posesión puede resultar viciada por no reunir los elementos esenciales ya mencionados, por lo que los vicios de la posesión son:

- a) Violencia, si la posesión no es pacífica.
- b) Discontinuidad, si la posesión no es continua.
- c) Clandestinidad, si esta no es pública.
- d) Equívoca, si no es cierta.

¹¹⁹ Gutiérrez y González Ernesto, p. 540.

¹²⁰ Idem, p. 563.

Cuando una persona detenta una cosa, ejerce un poder de hecho, a lo que la ley considera posesión, por lo que puede gozar de la protección de la misma, y en un momento dado nadie discuta esa calidad, pudiendo convertirse en propietario cumpliendo los requisitos de ley.

También se puede adquirir por medio de la fuerza física, en sus diferentes formas así como la intimidación, esto impide que pueda convertirse en propietario del bien. La violencia puede ser activa o pasiva.

La norma marca la garantía de protección en la posesión de una forma aparente, ya que en el párrafo segundo del artículo 14 Constitucional, menciona que nadie podrá ser privado de sus posesiones o derechos, como una forma de protección del Estado.

2.10. Usucapión.

El Doctor en Derecho Guillermo Floris Margadant S., dice usucapión es, ***“usucapión est adjectio dominio, per continuationem possessionis temporis lege definiti”***, o sea, la usucapión es la adquisición de la propiedad mediante posesión continua durante un plazo fijado por la ley”.¹²¹

Marta Morineaul Duarte, nos dice que Usucapión, significa “la adquisición de la propiedad por la posesión continuada durante el término señalado por la ley”.¹²²

Para Marcel Planiol y Georges Ripert, expresa que “la prescripción adquisitiva o usucapión es un medio de adquirir la propiedad de una cosa, por la posesión prolongada de la misma, durante un tiempo determinado”.¹²³

¹²¹ Arriaga Escobedo Raúl Miguel, Arriaga Escobedo Héctor Raúl, ***“Usucapión y Jurisprudencia”***, ed. Porrúa, México, 2004, p. 25.

¹²² Morineaul Duarte Marta, ***“Usucapión”***, Diccionarios Jurídicos Temáticos, segunda serie, vol. 6, ed. Oxford, México, 2002.

¹²³ Planiol, Marcel y Ripert, Georges, ***“Derecho Civil”***, vol. 8, ed. Oxford, México, 1999, p. 465.

Por otra parte el maestro Manuel Bejarano Sánchez, dice que la prescripción se define como “la facultad de un acreedor que se ha abstenido de reclamar su derecho durante determinado plazo legal, a ejercer coacción legítima contra un deudor que se opone al cobro extemporáneo o exige la declaratoria de prescripción”.¹²⁴

El Diccionario Jurídico Mexicano, menciona que la usucapión o prescripción, en sentido amplio, es uno de los modos de adquirir la propiedad, debiendo entenderse por ello los “actos o hechos jurídicos por medio de los cuales las personas entran a ejercer el dominio en las cosas ciertas y determinadas”.¹²⁵

De igual manera en la opinión de Ernesto Gutiérrez y González, define la usucapión, mal llamada prescripción adquisitiva por el código “es la forma de adquirir un derecho real mediante la posesión de la cosa en que recae, de una manera pública, pacífica, continua y con la apariencia del título que se dice tener, a nombre propio, y por todo el tiempo que fija la ley”.¹²⁶

Para el maestro Rafael Rojina Villegas. “la prescripción adquisitiva, llamada por los romanos usucapión, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley”.¹²⁷

Tal y como lo establece la ley, contempla y regula la posibilidad de que el mero transcurso del tiempo traiga consigo modificaciones en el patrimonio de una persona; concretamente la adquisición de un derecho o bien de la liberación de una obligación.

¹²⁴ Bejarano Sánchez Manuel, *“Obligaciones Civiles”*, 5ª edic., ed. Oxford, México, 1999, p. 387.

¹²⁵ Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Unam-Porrúa, 15ª ed., tomo III, p. 2145.

¹²⁶ Gutiérrez y González Ernesto, Op. Cit. p. 138.

¹²⁷ Rojina Villegas Rafael, *“Derecho Civil Mexicano”*, 11ª edic., ed. Tomo III, Porrúa, México, 2003, pp. 653 y 682.

La usucapión, es la forma de adquirir un derecho real mediante la posesión de la cosa en que recae, en una forma pacífica, continua, pública y con la apariencia del título que se dice tener, a nombre propio, y por todo el tiempo que fija la ley.

Para efectos de derecho real de propiedad en especial se entiende de esta manera:

De lo anterior se puede decir que, usucapión es la forma de adquirir el derecho real de propiedad, mediante la posesión de la cosa en que recae, en una forma pacífica, continua, pública, y a título de dueño, por todo el tiempo que pide la ley.

2.10.1. Requisitos para su procedencia

Para que una cosa sea materia de usucapión, debe cumplir estos requisitos:

- I) “Debe ser una cosa presente, las cosas futuras no son susceptibles de usucapirse; y
- II) Debe de estar dentro del comercio; como se recuerda las cosas **extra commercium**, no son susceptibles de reducirse a propiedad privada y por lo mismo con relación a ellas no opera la usucapión”.¹²⁸

2.10.2 La usucapión como medio de adquirir la propiedad en el Estado de México.

Ahora hacemos referencia al concepto de usucapión de acuerdo con el Código Civil para el Estado de México.

Ya que la usucapión es un acto o hecho jurídicos por medio del cual las personas entran a ejercer el dominio de la propiedad, a través del tiempo, de

¹²⁸ Gutiérrez y González Ernesto, Op. Cit. p. 591.

forma pacífica, continua y pacífica de tal forma que la propia norma señala lo siguiente:

Artículo 5.127.- *La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este Código.*

Considerando a lo que la misma norma establece, decimos que todo aquel que tramita o ejerce la acción de usucapión para que esta proceda debe de cumplir con todos y cada uno de los requisitos que marca la ley sustantiva, adjetiva, así como la administrativa, que en este caso sería la inscripción de la sentencia que acredite la acción ante el Instituto de la Función Registral.

2.10.3. Características de la posesión apta para usucapir

La posesión necesaria para usucapir debe ser:

- A) En concepto de propietario; es decir debe provenir de un hecho o acto jurídico que en condiciones normales de realización fuere traslativo de propiedad.
- B) Pacífica; el poseedor debió haber entrado en posesión sin violencia, más tiene la posibilidad de defenderla aún con actos violentos, pero ya como poseedor.
- C) Continua; sin interrupción en su desplazamiento temporal. La interrupción de la posesión hace cesar el plazo requerido para llegar a prescribir.
- D) Pública; es decir, cuando se disfruta de manera que pueda ser observada por todos.

Los plazos para usucapir, es decir, para convertir a una persona en propietario por el simple transcurso del tiempo son:

1. “En cinco años, si la posesión es de buena fe o cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
2. En diez años, cuando se posean de mala fe; y
3. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones anteriores, si se demuestra, 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”.¹²⁹

El Estado, los Municipios y las demás entidades de derecho público, se considerarán como particulares para usucapir bienes; pero sus bienes inmuebles propios serán imprescriptibles y no podrán ser objeto de usucapión.

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

“Los Casos en los que no procede la usucapión son:

- I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad;
- II. Entre cónyuges;
- III. Contra los incapacitados, mientras no tenga representante legal;
- IV. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dure la tutela;

¹²⁹ Arriaga Escobedo Raúl y Arriaga Escobedo Héctor. *“Usucapión y Jurisprudencia”*, Op. Cit., p. 54.

- V. Entre los copropietarios o coposeedores respecto del bien común;
- VI. Contra los que se ausenten del Estado por comisiones de servicio público;
- VII. Contra los militares en servicio activo que se encuentren fuera del Estado;
- VIII. Contra bienes inmuebles del Estado y municipios”.¹³⁰

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

La interrupción del plazo para usucapir:

- a) Si el poseedor es privado de la posesión del bien por más de un año;
- b) Por la interposición de demanda o interpelación hecha al poseedor, con motivo de la posesión. Se considerará como no interrumpido el plazo para la usucapión, si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda;
- c) Por reconocimiento del poseedor del derecho de la persona contra quien opera la usucapión.

2.11. Aluvión.

Para el maestro Rojina Villegas, citado por Edgar Elías Azar, “consiste en el acrecentamiento natural que sufren los predios colindantes a las riberas de los

¹³⁰ *Ibid*, p. 55.

ríos, por el depósito paulatino de materiales que la corriente va formando en esas riberas”.¹³¹

Haciendo referencia a otra concepción “...Consiste en el acrecentamiento paulatino de un predio ribereño, a consecuencia del depósito insensible y constante de materiales residuales desprendidos de otros predios y arrastrados por la corriente...”¹³²

De lo anterior se concluye que es el acrecentamiento que paulatina e imperceptiblemente va recibiendo un predio confinante con corriente de agua, por efecto mismo de la corriente, la cual va depositando diversas y pequeñas materias solidas en las orillas de ese predio.

Para Código Civil del Estado de México, el aluvión se define: El acrecentamiento que por aluvión reciben los inmuebles confinantes con corrientes de agua, pertenecen a los propietarios de las riberas en que el aluvión se deposite.

2.12. Avulsión.

“...Tiene lugar cuando la corriente de un río arranca una porción considerable y por ende reconocible de un predio y la deposita en otro...”¹³³

Es el acrecentamiento violento y rápido que recibe una finca que confina con una corriente de agua, por efecto de la misma corriente, que deposita en el predio una porción considerable y reconocible de otro campo ribereño.¹³⁴

¹³¹ Rojina Villegas, apud Azar Edgar Elías, “*Personas y bienes en el Derecho Civil Mexicano*”, p. 497.

¹³² Domínguez Martínez Jorge Alfredo, Op. Cit., p. 363.

¹³³ Idem.

¹³⁴ Rojina Villegas Rafael, “*Derecho Civil Mexicano*” 8ª edic., ed. Porrúa, México, 1995, p. 320.

El Código Civil para el Estado de México vigente lo define:

Artículo 5.94.- Cuando la fuerza del río arranca una porción considerable y reconocible de un campo ribereño y la lleva a otro inferior, o a la ribera opuesta, el propietario de la porción arrancada puede reclamar su propiedad, haciéndolo dentro de dos años contados desde el acaecimiento, pasado este plazo perderá su derecho de propiedad, a menos que el propietario del campo a que se unió la porción arrancada, no haya aún tomado posesión de ella”.

2.13. Expropiación.

De acuerdo al maestro Gutiérrez y González “Es el acto del Estado, unilateral y soberano, por conducto del funcionario competente de su órgano ejecutivo o administrativo, por medio del cual priva, para si o para un tercero a una persona de un bien de su propiedad, mediante el pago de una retribución o indemnización, para destinarlo a la satisfacción de una necesidad publica, directamente por el, o indirectamente para un tercero, y que sólo con ese bien puede ser satisfecha, en todo o en parte” ¹³⁵.

En la expropiación se da la indemnización que el particular debe de recibir del Estado por el bien que éste le expropia, se fija atendiendo a la pérdida o disminución que sufre el patrimonio del particular, y no se determina conforme al acrecentamiento que se produce en el patrimonio del Estado.

¹³⁵ Gutiérrez y González Ernesto, Op. Cit. p. 309.

CAPITULO 3.

LA ACCIÓN DE USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES.

En el presente capitulo, se establece la fundamentación jurídica, para poder ejercer la acción de usucapión, a través de sus leyes sustantivas, como adjetivas, partiendo de lo que es el proceso jurisdiccional, el cual, es el conjunto de actos, que a través de diversas fases y dentro de un lapso específico, se llevan a cabo entre uno o más sujetos entre los que surge una controversia, a fin de que el órgano del Estado con facultades jurisdiccionales, aplique la norma jurídica necesaria para resolverlo, mediante una decisión revestida de fuerza y permanencia, normalmente denominada sentencia, a través de la cual declara si es procedente o no la acción promovida por el actor, de la que se generan ciertos efectos que serán la adjudicación de la propiedad y la inscripción de la misma ante el Instituto de la Función Registral.

3.1 Requisitos que establece el Código Civil Vigente para el Estado de México para ejercer la acción de usucapión.

Cada uno de los aspectos que nos ocupan en el tema que hemos venido desarrollando, se encuentran contenidos en el Derecho positivo mexicano, ya sea que a través de sus leyes sustantivas, como adjetivas, en las que el legislador a tratado de adecuar las normas que rigen nuestra sociedad a estos tiempos modernos, en virtud de los avances sociales, estructurales, demográficos, en general de nuestra sociedad, los cuales se desarrollan de una manera impresionante, las leyes en un corto plazo dejan de ser adecuadas a los cambios, motivo por el que en éste espacio pretendemos establecer el aspecto jurídico del tema que ahora nos ocupa, la necesidad de adecuar esa ley sustantiva, que rige la propiedad y los medios de adquirirla, dentro de los cuales se encuentra contenido “la usucapión”, lo anterior con el fin de considerar las necesidades de la

sociedad, para que los trámites que el poder judicial realice, así como los dictámenes y resoluciones que emita éste, tengan la certeza jurídica que le compete.

El precepto 5.128 del Código Civil, para el Estado de México, dice que la usucapión es un medio de adquirir la propiedad, mediante la posesión de los mismos, durante un tiempo determinado y con las condiciones señaladas por la ley, ya que los requisitos necesarios para poder usucapir son;

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

De acuerdo a estas fracciones, debe provenir de un hecho o acto jurídico que en condiciones normales de realización, fuere traslativo de propiedad, de manera que el poseedor debió haber entrado en posesión del inmueble sin violencia, más tiene la posibilidad de defenderla aún con actos violentos, pero ya como poseedor, sin interrupción en su desplazamiento temporal, ya que la interrupción de la posesión hace cesar el plazo requerido para llegar a prescribir, y asimismo, de disfrutarla de manera que pueda ser observada por todos.

La posesión que esta fundada en justo título, se adquiere y disfruta en concepto de propietario, puede producir la usucapión. Es decir, debe de conducirse como propietario del bien, al respecto, expresa Joaquín Escriche, citado por Azar Edgar Elías dice “propiedad es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto las leyes no se opongan”.¹³⁶

¹³⁶ Joaquín Escriche, “Elementos de derecho civil y penal de España”, México, tomo I, 1852, citado por Azar Edgar Elías, en Op. Cit., p. 487.

Para el catedrático Rafael de Pina, propiedad es “el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicios de terceros”.¹³⁷

Los bienes inmuebles que se adquieren por usucapión de acuerdo al numeral 5.130 del código en mención, varían de acuerdo al tiempo y a la forma en que se poseen:

- a) cuando la posesión es de buena fe o que hayan sido objeto de una inscripción de posesión, el tiempo será de cinco años;
- b) En diez años, cuando se posean de mala fe; y
- c) Si la finca urbana ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo o no la ha cultivado, ni hecho reparación alguna en el tiempo que la ha poseído, tanto en este supuesto como en el señalado en las fracciones anteriores, se aumentara una tercera parte el tiempo marcado.

De lo anterior podemos apreciar, como es que los bienes inmuebles se adquieren por medio del tiempo, el cual es variado dependiendo la forma en que se adquirió el bien, ya que puede ser de buena o de mala fe y para cada una existe un plazo de tiempo determinado.

La posesión es un poder meramente material, es el poder físico que se ejerce sobre una cosa con la intención de manejarse como verdadero propietario del bien.

De acuerdo a la posesión que se ha adquirido a través de un delito, no se tiene derechos para adquirir la propiedad por el paso del tiempo, es decir, por usucapión.

¹³⁷ De Pina Rafael, “Diccionario de Derecho”, ed. Porrúa, S.A., México, 1970, citado por Azar Edgar Elías, Op. Cit., p.487.

Entre líneas consanguíneas ascendentes y descendentes no opera la usucapión, así como aquellos incapaces que no tengan representante legal, entre otros. Se presentan las características de la inoperancia de la usucapión, así como el hecho de que no se generan derechos para usucapir cuando la posesión es a través de un delito.

La usucapión no opera cuando como resultado de ésta se pretenda la fusión o división de predios, sin que para tal efecto se hayan cumplido los requisitos que prevé la ley administrativa de la materia y sus reglamentos, ya sea el caso.

En el parágrafo 5.139 del código antes citado, los términos que se establecen para la interrupción del tiempo o plazo para poder usucapir, son:

- A) por más de un año si el poseedor es privado de la posesión del bien;
- B) Por interposición de la demanda o interpelación hecha al poseedor, con motivo de la posesión. Pero si fuese desestimada o se desistiese el actor, se considerará como no interrumpido el plazo; y
- C) Por reconocimiento del poseedor del derecho de la persona contra quien opera la usucapión.

El actor promoverá la acción de usucapión, de los bienes inmuebles en contra del que aparezca como propietario ante el Instituto de la Función Registral

La sentencia que se dicte y declare procedente la acción de usucapión, menciona el artículo 5.141 del mismo ordenamiento, que se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral, y tratándose de predios no mayores de 200 m², la sentencia ejecutoria se inscribirá sin mayor dilación.

Hemos hecho referencia a lo que el Código Civil del Estado de México regula en cada uno de los preceptos, con el fin de proporcionar a nuestro lector un panorama más amplio y explícito de la norma, ya que es un instrumento que utilizamos comúnmente en la actividad profesional.

Si embargo, todo precepto jurídico emitido por el legislador, no son sino la más firme intención de procurar que la justicia se ejerza de una manera imparcial en beneficio de la comunidad, y que el fin de las leyes debe de ser el bien común, pero sobre todo en beneficio de su gobernado.

3.2. El procedimiento para ejercer la acción de usucapión en el Estado de México.

Partiendo de lo que es el proceso jurisdiccional; el cual, es el conjunto de actos, que a través de diversas fases y dentro de un lapso específico, se llevan a cabo entre uno o más sujetos entre los que surge una controversia, a fin de que el órgano del Estado con facultades jurisdiccionales aplique la norma jurídica necesaria para resolver dicha controversia, mediante una decisión revestida de fuerza y permanencia, normalmente denominada sentencia, a lo que nosotros queremos llegar con este trabajo, lo cual es exactamente la certeza que se le debe de dar a esta misma, ya que es el tema que nos ocupa.

El proceso jurisdiccional será civil cuando la controversia que se pretende resolver está relacionada con los medios de adquirir la propiedad, más específicamente “la usucapión”.

La usucapión debe de tramitarse en un juicio ordinario civil, en virtud de que no se exige una tramitación especial, en términos de lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles, para el Estado de México.

Los diferentes aspectos que se presentan durante el desarrollo del proceso constituyen algunas etapas:

- I. Planteamiento de las pretensiones, en el que se presenta el auto por el cual se admite la demanda, el emplazamiento, el auto que recae a la contestación de la demanda y, en su caso, la reconvención y la contestación a la reconvención.
- II. Etapa probatoria, aquella en la que las partes ofrecen las prueban en las que se apoyan, el juez determinará su admisión o rechazo y en el que se efectúa el desahogo de las mismas.
- III. En los alegatos, en la que las partes hacen referencia a los hechos y pruebas encaminados a sus pretensiones.
- IV. La sentencia, en la que el juez decide sobre el fondo de la controversia planteada.
- V. Etapa de los recursos, en la que un superior jerárquico conoce, en segunda instancia, es decir, en contra de la sentencia.

En el juicio ordinario se tramitarán todas las acciones que no tengan un procedimiento específico (artículo 2.107 del Código de procedimientos civiles para el estado de México).

Para ello debemos comenzar con lo que es una demanda; "...es el acto jurídico que da inicio al proceso el cual se puede presentar de forma verbal o escrita, con el objeto de que una persona física o moral, a la que se le llama actor, acude ante el órgano jurisdiccional para formular sus pretensiones en contra de otra persona física o moral, que recibe el nombre de demandado",¹³⁸ para ello la demanda tiene como requisitos lo siguiente:

El Juzgado ante el cual se promueve; tal señalamiento implica la convicción de que el tribunal tiene la jurisdicción y competencia, es decir, la aptitud que el orden jurídico otorga al órgano del Estado para que, válidamente, pueda ejercer determinados derechos y cumplir ciertas obligaciones.

¹³⁸ Suprema Corte de Justicia de la Nación, "Manual del Justiciable Materia Civil", 1ª edic., ed. Poder Judicial de la Federación, México, 2011, Cap. II, p. 19.

El nombre del actor, quien es el que promueve, así como señalar su domicilio para recibir todo tipo de notificaciones. De igual forma el nombre del demandado y su domicilio, donde podrá ser notificado de la demanda, ya que puede existir la posibilidad de que esta se instaure en contra de una persona incierta e ignorada. Puede acontecer que el actor desconozca el domicilio de la parte demandada y en este supuesto no se actualiza la obligación de señalar domicilio y la notificación se hará por edictos.

Una vez admitida la demanda, se correrá traslado de ella a la parte demandada, emplazándola a través de un funcionario judicial denominado actuario, el cual hace del conocimiento que se a interpuesto una demanda en su contra y que cuenta con un plazo de nueve días hábiles para contestarla.

La finalidad de que la persona sea emplazada, consiste en que tenga conocimiento real y efectivo de la demanda que se endereza en su contra, de tal forma que se encuentre en posibilidad de oponer sus excepciones y defensas, que pudiera tener en contra de las prestaciones que reclama su contraparte. De esta forma decimos que el emplazamiento es la formalidad esencial del procedimiento ya que atiende a la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de nuestra Constitución, en relación con el parágrafo 16 del mismo ordenamiento.

El objeto u objetos que se reclaman en la demanda, estas son las prestaciones, con toda exactitud, las cuales deben ser en términos claros y precisos, es decir, como el beneficio que haya generado lo reclamado.

Así como la narración precisa y clara de los hechos en los que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, es decir, conforme fueron aconteciendo cada uno de los hechos, así como con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar y producir su contestación y defensa. Además de que deben señalarse los documentos que tengan relación con cada uno de los hechos, también se debe de señalar a las personas que les constan los hechos para que puedan fungir como testigos.

El valor preciso de lo demandado ya que puede acontecer que la competencia para conocer de la controversia se defina por la cuantía, es decir, la competencia del Juzgado, de ahí que sea un requisito de la demanda el expresar el valor de lo demandado.

Los fundamentos de derecho, es decir, los artículos de las leyes y otros ordenamientos que apoyan las pretensiones que hace valer en su demanda el actor, estos se incluirán en el capítulo de derechos de la demanda.

De acuerdo a lo que marca el precepto 2.100 del ordenamiento anteriormente citado, señala los documentos que deben exhibirse o acompañar a la demanda o contestación deberá acompañarse necesariamente:

- a) Los documentos en que funde su derecho, que son aquellos en que el actor o el demandante quieren hacer valer.
- b) Los documento que prueben los hechos en que se funde la parte actora en la demanda, documentos que tiene en su poder y que posteriormente no serán admitidos, salvo que se trate de pruebas supervenientes.
- c) Documento con el que se acredite la personalidad jurídica de quien comparece, es decir, cuando una persona comparece a nombre de otro, en carácter de representante legal o convencional.
- d) Las copias simples, que sean necesarias para correr traslado a las demás partes, siempre que sean legibles, tanto del escrito de la demanda como de los demás documentos referidos en los incisos anteriores.

Si la demanda es oscura, irregular o no cumple con alguno de los requisitos legales, el tribunal debe, por una sola vez, prevenir al actor para que la aclare, corrija o complete, para lo cual se le regresara señalándole los errores, lo cual es el auto inicial que ordena la prevención.

El auto admisorio, surge cuando la demanda reúne los requisitos de ley y el actor acompaña los documentos y copias legalmente requeridos. Asimismo el

juzgador puede desechar la demanda por diversas causas, ya sea porque se declare incompetente, por falta de personalidad, por ser inoperante la vía elegida por el acto, por falta de algún requisito de procedibilidad, etcétera.

En la contestación de la demanda, el demandado tiene dos opciones, contestarla o no contestarla, aun cuando contestarla no es obligatorio, es importante mencionar que es una carga procesal y de interés propio, ya que al no contestar se continúa el juicio y el demandado estaría en desventaja en relación con la parte actora.

La parte demandada puede contestar negándola, confesándola u oponiendo excepciones, y su contestación debe de contener los requisitos de ley.

Las posturas que puede tomar el demandado frente a la demanda son:

- allanamiento; que es el sometimiento expreso del demandado a las pretensiones del actor.
- confesión; siendo el reconocimiento expreso de ciertos hechos que le son propios y que afirma el actor en la demanda.
- reconocimiento; cuando el demandado acepta el derecho en el que se fundamenta su contraria, pero no necesariamente implica que este de acuerdo con las prestaciones del actor.
- negación de los hechos; el demandado niega que los hechos del actor son ciertos, con esto la parte demandada evita que se le tenga por confeso de los hechos.
- negación del derecho; esto quiere decir, que la carga de probar si existe el derecho o derechos que se reclaman, pasa a la parte actora.
- excepciones; las cuales consisten en nuevos o diferentes hechos y derechos que el demandado presenta, en contra de lo que argumenta el actor en su demanda, con lo que podrían excluir, anular o exceptuar los efectos jurídicos que tendrían los hechos y derechos del demandante.
- reconvencción; acto que se efectúa simultáneamente a la contestación de la demanda, que también recibe el nombre de contrademanda, es decir, una

nueva demanda la cual debe de cumplir con los requisitos que establece la ley, como lo es el término de nueve días para contestar según lo que establece el artículo 2.111 del ordenamiento en mención.

- Rebeldía; conocida también con el nombre de contumacia, consistente en no contestar la demanda en el término establecido o simplemente no contestarla.

Habrà una junta de conciliaci3n en la cual se citara a las partes dentro de los cinco d3as siguientes dentro del mismo auto en que se tenga por contestada la demanda, en la que el juez invitara a las partes a una conciliaci3n. Esta figura no se encuentra contemplada en todas las legislaciones procesales en materia civil en nuestro pa3s. La cual tiene lugar una vez contestada la demanda, reconvenci3n o rebeld3a, pero en el Estado de M3xico si se contempla.

Durante esta junta el juez examinará la legitimaci3n procesal, para que si se llega aun acuerdo entre las partes, tenga efectos legales y poder exigir su cumplimiento.

En el entendido de que las partes llegaran a un acuerdo, este debe ser aprobado por el juez, para que así se levante un acta la cual se homologará a una sentencia que tendrá la fuerza de cosa juzgada. En el caso de que no se llegara a un acuerdo la audiencia "...hace posible que las pretensiones de la parte actora y las excepciones de la parte demandada como defensa se fijen claramente, además de que permite resolver sobre la admisi3n de las pruebas ofrecidas por las partes".¹³⁹

Si las partes no acuden a esta junta conciliatoria se les impondrá una sanción del cinco por ciento del valor de lo demandado, o la que señale el juez, se entregara a su contraparte y si ninguna de las dos partes asiste, la sanción será aplicada al fondo auxiliar para la administraci3n de justicia, esto lo señala el precepto 2.122 del mismo ordenamiento.

¹³⁹ Suprema Corte de Justicia de la Naci3n, "Manual del Justiciable Materia Civil", 1ª edic., ed. Poder Judicial de la Federaci3n, M3xico, 2011, Cap. II, p. 43.

El objeto de esta audiencia o junta de conciliación, es que las partes concilien sus intereses con el fin de llegar a un acuerdo en el caso que origino dicho juicio civil. Puede que la conciliación sea en parte o totalmente en los puntos controvertidos, cuando es total evita que se continúe el proceso, es decir que no se tiene que esperar a que se agoten todas y cada una de las etapas del procedimiento.

Una vez que a tenido lugar la junta de conciliación, ya sea que hayan asistido las partes o no, el juez dará un plazo en común de cinco días para ofrecer pruebas, etapa en la que las partes intentan acreditar los hechos que afirman, y de quince días para el desahogo de las mismas, contados a partir al día siguiente si hubieren asistido las partes o de que se haya notificado el auto, de acuerdo con lo que señala el artículo 2.126 del código en mención.

El juez determina que pruebas son las que se admiten y cuales rechaza, las pruebas no deben de ser contrarias a la moral, ni al derecho, para que puedan llevar a conocer la verdad de las afirmaciones de las partes, artículo 1.258 del Código en mención.

El juzgador valorara en su conjunto las pruebas, para así exponer los fundamentos de dicha valoración en la decisión tomada.

Dentro de los tres días siguientes de haber concluido el desahogo de las pruebas se podrá presentar alegatos; que son una serie de argumentaciones de manera verbal o escrita que rinden las partes ante el juez que los hechos, pretensiones, excepciones y defensas son suficientes para acreditar los medios de prueba que ofrecieron, asimismo, el derecho es aplicable a su causa. Tratando de debilitar las actuaciones de la parte contraria.

La finalidad es que la parte que alega influya decididamente en el ánimo del juzgador, a fin de que éste dicte una sentencia favorable. Una vez que se ha concluido el plazo de alegatos se dictara sentencia.

Hemos referido un panorama más amplio y explícito del Código de Procedimientos Civiles, para el Estado de México, por ello es un instrumento que utilizamos comúnmente en nuestra práctica profesional, con la firme intención de procurar que la justicia se ejerza de una manera imparcial.

3.3. Sentencia que declara procedente y acreditada la acción de usucapión.

“La sentencia es un acto del órgano jurisdiccional por medio del cual, el juzgador emite una resolución que decide sobre las cuestiones principales del proceso o las que se presentan de manera incidental dentro de éste y que no ponen fin al procedimiento. El primer tipo de sentencia recibe el nombre de sentencia definitiva, el segundo el de sentencia interlocutoria.

Por medio de la sentencia definitiva, el juez determina la legitimidad de las pretensiones de la parte actora, de manera parcial o total, o la procedencia o improcedencia parcial o total de las defensas y excepciones que interpuso la parte demandada en contra de dichas pretensiones”¹⁴⁰.

De igual manera ésta se ocupa exclusivamente de las personas, cosas acciones y excepciones que hayan sido materia del juicio.

La sentencia que declara la usucapión, de acuerdo al precepto que nos ocupa, del Código Civil para el Estado de México, en su artículo 5.141 que a la letra dice: *“La Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.*

Tratándose de predios no mayores de 200 m2, la Sentencia Ejecutoria se inscribirá sin mayor trámite”.

¹⁴⁰ Suprema Corte de Justicia de la Nación, “Manual del Justiciable Materia Civil”, 1ª edic., ed. Poder Judicial de la Federación, México, 2011, Cap. VIII, p. 63.

3.4. Efectos de la sentencia dictada en juicios de usucapión en el Estado de México.

Aquellos efectos que se generan de una sentencia, se dan porque se decide sobre las cuestiones principales dentro de un proceso de manera parcial, legítima, considerando razonamientos de hecho y derecho que el juzgador estime pertinentes.

Para el caso que nos ocupa, el pronunciamiento de la sentencia si es a favor de la persona que ha ejercido la acción de usucapión, es decir, el actor, es porque cumple con todos y cada uno de los requisitos de ley, para otorgarle la propiedad del inmueble.

De otra forma sería que la sentencia, se dictara en un sentido negativo, por lo que en este supuesto no se cumplió con lo estipulado en la ley.

3.4.1. Sentencia que no declara procedente y acreditada la acción de usucapión.

El actor no acredita la acción de usucapión, al no cumplir con los requisitos que marca la ley, en este caso con los establecidos por el artículo 5.128 del Código Civil para el Estado de México, como lo son; En concepto de propietario, de forma Pacífica, el poseedor debió haber entrado en posesión sin violencia, más tiene la posibilidad de defenderla aún con actos violentos, pero ya como poseedor, de manera Continua, es decir, sin interrupción en el tiempo para prescribir y de forma pública.

De igual forma no haber acreditado lo requerido por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, es decir, en cada una de las etapas procedimentales no se cumplió con lo señalado por la ley, y el actor no demostró tener el suficiente derecho para acreditar la acción de usucapión.

3.4.2. Adjudicación de la propiedad del inmueble materia de la acción de usucapión.

De manera genérica la adjudicación no es una forma atributiva de dominio, sino simplemente declarativa. El juez simplemente declara que con anterioridad una persona ha adquirido el dominio de una cosa. Por esto la adjudicación no tiene efecto atributivo, sino sólo declarativo, lo cual ocurre en la herencia o venta judicial y remate.

La adjudicación, “es el acto jurídico unilateral de voluntad de un particular, por el cual hace ingresar al patrimonio de otra persona, un derecho patrimonial pecuniario que le pertenecía, mediante un procedimiento por él establecido, pero conforme a la ley”,¹⁴¹ en el caso que nos ocupa hablamos del procedimiento de acción de usucapión, por medio de la que declara procedente la misma, con ello adjudica la propiedad del inmueble al actor, pero no solo de manera declarativa sino que haciendo las veces de título de propiedad.

3.5. Consecuencias jurídicas de la sentencia de usucapión, que adjudica la propiedad del inmueble al actor conforme al Código Civil actual para el Estado de México.

“Las sentencias deben ser claras y precisas, cuando se traten de diversas cuestiones en conflicto, en este caso la sentencia debe de contener el pronunciamiento sobre la condena o absolución”,¹⁴² en la que declara procedente o improcedente la acción de usucapión.

El juzgador que dicta la sentencia debe de ser legalmente idóneo para hacerlo. Asimismo debe tener conocimiento de todo lo actuado, de lo que se

¹⁴¹ Gutiérrez y González Ernesto, Op. Cit. 527.

¹⁴² Suprema Corte de Justicia de la Nación, “Manual del Justiciable Materia Civil”, 1ª edic., ed. Poder Judicial de la Federación, México, 2011, Cap. VIII, p. 67.

deriva que el contenido de las sentencias no se limita al conocimiento de las constancias de autos, sino que se falle conforme a ellas.

Este debe de ajustarse a las disposiciones legales que le obligan, tiene el deber de invocar en la sentencia los preceptos legales que rigen su conducta como el órgano que dirime su controversia, así como hacer las expresiones de los razonamientos por las que falla en el sentido en el que lo hace.

En ese orden de ideas, la consecuencia jurídica es, que al emitir su sentencia el juzgador, se tiene que cumplir con lo señalado en el precepto que declara procedente la usucapión, de acuerdo a lo que establece la norma ya que menciona que la sentencia ejecutoria, se tiene que protocolizar ante el notario y se inscribirá ante el Instituto de la Función Registral, como tal son las obligaciones que se derivan como consecuencia al haberse adjudicado la propiedad.

3.6. Obligatoriedad de protocolizar la sentencia de usucapión.

La sentencia es un acto del órgano jurisdiccional por medio del cual, el juzgador emite una resolución que decide sobre las cuestiones principales del proceso, es decir, sentencia definitiva.

De acuerdo a lo que dispone la ley en éste caso, hablando del propio Código Civil para el Estado de México, en su párrafo 5.141 menciona, la sentencia ejecutoria en la que se declare procedente la acción de usucapión, debe de protocolizarse ante el Notario Público y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.

Tratándose de predios no mayores de 200 m², la sentencia que se dicte no tendrá que ser, protocolizada y se inscribirá sin mayor trámite.

El Protocolo es el libro donde el Notario actúa, es decir, es el conjunto de instrumentos originales (o también el conjunto de escrituras) otorgados ante la fe

del Notario. Ahora bien por ley fuera de su protocolo, o sea, fuera de una escritura, el Notario no puede actuar.

De acuerdo a la Ley del Notariado del Estado de México en sus artículos 50 que a la letra dice: Protocolo es el libro o conjunto de libros que se forman con los folios separados y numerados progresivamente en los que el notario asienta y autentifica, con las formalidades de ley, los actos y hechos jurídicos otorgados ante su fe, así como los libros de cotejos y sus correspondientes apéndices e índices.

La Secretaría asentará en los folios entregados por el Colegio, en una hoja en blanco, razón que contenga el lugar y la fecha de autorización; el número de folios entregados y el volumen o volúmenes a los que correspondan; el nombre y apellidos del notario; el número de la notaría y su lugar de residencia; así como la expresión de que esos folios solamente deben ser utilizados por el notario para quien se autorizan, por su asociado o por quien legalmente lo sustituya en sus funciones.

La hoja en que conste esta razón deberá encuadernarse al principio de cada volumen autorizado.

La Secretaría comunicará al Archivo la fecha de autorización de los folios para su control correspondiente.

Así como en su precepto artículo 51 que a la letra dice: El protocolo pertenece al Estado. Los notarios lo tendrán en custodia bajo su más estricta responsabilidad por cinco años contados a partir de la fecha de autorización del siguiente libro o juego de libros para seguir actuando.

Transcurrido este término, remitirán los libros respectivos al Archivo, para su resguardo definitivo.

Por otro lado tenemos un documento privado, al cual le queremos dar certeza de su existencia y legalidad. Si una escritura hace prueba plena de existencia y legalidad (o sea, es un documento auténtico), entonces habrá que elevar el documento privado a la categoría de escritura y para ello habrá que protocolizarlo, es decir, tendrá que formar parte del protocolo o como el diccionario de la Real Academia Española dice, "protocolizar es, Incorporar al protocolo una escritura matriz u otro documento que requiera esta formalidad".

La Ley del Notario Público del Estado de México, en su precepto 50 señala que al protocolizar un documento el Notario asienta o autentifica, hechos jurídicos, asentados y cotejados en sus libros, con sus correspondientes índices y apéndices, es decir, (legalmente se dice mandar al apéndice).

Sin embargo, en aras de la legalidad, el Notario está impedido para protocolizar documentos que forzosamente deban constar en escritura (contratos en general sobre bienes inmuebles, por ejemplo), además, al protocolizar todo documento debe estudiar su legal existencia, es decir debe hacer constar que fue creado conforme a la ley y las disposiciones que rigen al acto. Por ejemplo, tratándose de actas de asambleas de sociedades, el Notario debe dar certidumbre de que dicha asamblea se llevó a cabo conforme a los estatutos de la sociedad y llevándose a cabo todas las formalidades requeridas.

En el artículo 62 del mismo ordenamiento dice: Cada libro del protocolo tendrá su apéndice, que se formará con los documentos relacionados con las escrituras y actas asentadas en aquél.

Los documentos del apéndice correspondientes a un libro del protocolo, se integrarán por legajos ordenados en uno o más volúmenes, en cuyas carátulas se pondrá el número del instrumento y volumen a que se refiera, indicando los documentos que se agregan y marcándose en cada uno la letra en el orden del alfabeto que les señale y distinga de los otros que forman el legajo.

El notario agregará al apéndice copia certificada de las resoluciones que por mandato judicial se protocolicen y se considerará como un solo documento, devolviéndose el original a quien corresponda.

Asimismo del reglamento del notariado en su artículo 50.- Para los efectos de lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 62 de la Ley, cuando las resoluciones que por mandato judicial se protocolicen, hayan sido transcritas literalmente en el instrumento notarial, no se requerirá agregar al apéndice copia certificada de dicha resolución.

3.7. Cancelación del registro anterior e inscripción de la sentencia del actor en la acción de usucapión.

Mediante el Registro Público de la Propiedad se da publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos contra terceros. De igual forma tiene como finalidad dar certeza y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, así como las demás finalidades previstas en el Código Civil, en la Ley Registral del Estado de México y en el Reglamento de la ley Registral.

Atento a lo que dispone el artículo 8.45 del Código Civil para el Estado de México *La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial.*

De acuerdo a lo que dispone el artículo 8.46 del mismo ordenamiento a la letra dice: *Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelación total cuando:*

I. Se extinga por completo el bien objeto de la inscripción;

II. Se extinga por declaración judicial o disposición de la ley el derecho inscrito o anotado;

III. Se declare la nulidad o falsedad del hecho, acto jurídico o título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;

IV. Se declare judicialmente la nulidad o falsedad del asiento;

V. Sea vendido judicialmente el inmueble que reporte gravamen, cuando así proceda conforme al artículo 7.603; y

VI. Tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que se ordene su prórroga.

Tratándose de cancelaciones de hipotecas, se considerarán accesorias a las mismas y en consecuencia deberán cancelarse simultáneamente de oficio, aún cuando no hayan sido mencionadas expresamente en el instrumento correspondiente, los asientos que contengan cédulas hipotecarias, reestructuras, ampliaciones o modificaciones a las mismas.

Así mismo lo que establece el artículo 8.47 *Podrá pedirse y deberá decretarse en su caso, la cancelación parcial cuando se reduzca:*

I. El inmueble objeto de la inscripción o anotación; y

II. El derecho inscrito o anotado.

Artículo 8.52.-Las cancelaciones procederán en los supuestos que establezca la Ley Registral.

De acuerdo a lo anterior la seguridad jurídica es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad que opera a partir de su inscripción o anotación registral, por lo tanto, el Registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten. Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos de excepción que señala el artículo 8.32 del Código Civil para el Estado de México.

Atento a lo que dispone el artículo 8.2 del Código Civil para el Estado de México que a la letra dice: *Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad, tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico, pero no de su inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho.*

La inscripción es el acto mediante el cual se registra la constitución, adquisición, transmisión, modificación, limitación, gravamen o extinción de derechos reales o los que sin serlo sean inscribibles de acuerdo con la Ley Registral. La anotación es el acto procedimental que en relación con el contenido de una inscripción, deja constancia en forma preventiva o provisional de una situación jurídica que limita, grava o afecta el derecho o bien que ampara dicha inscripción.

De acuerdo a las Disposiciones que rigen al Registro en su artículo 8.3 del mismo ordenamiento, el Registro Público de la Propiedad está a cargo del Instituto de la Función Registral del Estado de México y se rige por las disposiciones de éste Código, de la Ley Registral, del Reglamento y de los demás ordenamientos legales aplicables.

El Notario Público, en su actuar se regirá por los principios registrales como lo son:

La publicidad, consiste en que los actos y documentos inscritos en el Registro se hacen del conocimiento para que surtan efectos contra terceros, por lo que toda persona interesada puede consultar y solicitar se le muestre los asientos del Registro, así como obtener las constancias relacionadas con éstos.

Así como la inscripción, ya que es la materialización del asiento hecho en el Registro, donde consta el acto jurídico que crea produce, modifica o extingue una

relación jurídica determinada, el cual debe hacerse constar en folio electrónico o libros, de manera que éste surta efectos contra terceros.

El consentimiento que es la declaración de la voluntad del titular o interesado, por la que autoriza al Registrador a practicar las inscripciones para que se transmita el dominio o se constituya un derecho real del que lo transfiere y del que lo adquiere, o por lo menos del primero.

De igual manera, el tracto sucesivo; es la organización de los asientos registrales, de manera que expresen con toda exactitud la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre un mismo inmueble, determinando la correlación o concatenamiento entre los distintos titulares registrales del mismo.

Así mismo la rogación, como la petición o solicitud de inscripción o anotación de los actos o documentos registrables a petición de parte interesada o por mandato de autoridad judicial o administrativa competente.

Como la prelación consiste en que la preferencia entre derechos reales sobre un mismo inmueble o finca se determina por el orden de la presentación en el Registro y no por la fecha del título o documento que contiene el acto jurídico a registrar.

La legalidad, ya que sólo se inscribirán los actos o documentos que reúnan los requisitos exigidos por la ley para su calificación e inscripción.

Legitimación consiste en otorgar certeza y seguridad jurídica sobre los derechos inscritos, los cuales gozan de una presunción de veracidad, que se mantiene hasta en tanto no se demuestre la discordancia entre el Registro y la realidad.

Y la fe pública Registral como verdad jurídica el contenido de los asientos del Registro, salvo prueba en contrario. Por éste principio se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató, confiado en el contenido de sus asientos y, en consecuencia, se le protege con carácter absoluto en su adquisición.

Los principios registrales son todas aquellas orientaciones complementarias de las normas sobre las que descansa el derecho registral. Lo mismo son la base y presupuesto de todo sistema registral, puesto que sus efectos y alcances de lo registrado depende de ellos.

De la inscripción ante el Instituto de la Función Registral, se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, de la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles, es decir, se inscribirán todos aquellos tramites que se generen, en cuanto se tenga la posesión.

II. Los contratos de arrendamiento de parte o de la totalidad de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años, es decir, que todos aquellos contratos que rebasen del tiempo señalado, tendrán que ser inscritos.

III. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.”

De acuerdo a lo que se ha venido señalando en los párrafos anteriores se entiende que los actos del procedimiento registral se clasifican en:

- a) Inscripciones.
- b) Anotaciones; y
- c) Cancelaciones.

Ahora bien la cancelación de los actos registrados o anotados, es un forma por medio de la cual, dejan de tener vigencia y de surtir efectos.

La cancelación es el acto a través del cual se anula, y se deja sin efecto una anotación, ya sea de manera parcial o totalmente, una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho, todo o en parte únicamente.

Son objeto de cancelación, las inscripciones, asientos, anotaciones e incluso las propias cancelaciones, ya que unas y otras constituyen los medios establecidos por la ley.

La inscripción es el acto por medio del cual el Registrador, observando las formalidades que establece la ley, materializa en el libro, folio o folio electrónico correspondiente al acto jurídico realizado. Con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y con ello facilita la publicidad del mismo.

Las anotaciones que se hacen generalmente son preventivas o provisionales, ya que depende de la existencia del asiento o inscripción principal, en el sistema tradicional de libros, la anotación tiene carácter marginal, destinadas a ocupar la parte central o contra imagen de las hojas respectivas.

CAPITULO 4

PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS.

El cuarto capítulo, por último y acaso el más importante, es en donde se establece la razón del por qué es necesario reformar el artículo 5.141 del Código Civil para el Estado de México, vigente, con la intención de darle la certeza jurídica a las sentencias que emite el órgano jurisdiccional en los juicios que se promueven, en especial a la “acción de usucapión”; es decir, con la reforma propuesta, pretendemos que no se le dé la intervención al Notario Público, que a nuestro punto de vista es innecesario, y de igual forma que se cumpla con la garantía de igualdad entre los gobernados.

4.1 Propuesta de derogar el párrafo segundo del artículo 5.141 del Código Civil para el estado de México para evitar la protocolización de las sentencias ante Notario Público, tratándose de predios mayores a 200 m² y darle certeza jurídica a las sentencias que declaran procedente la acción de usucapión”.

Con la intención de darle la certeza jurídica a las sentencias que emite el órgano jurisdiccional en los juicios que se promueven en la “acción de usucapión”, pretendiendo con ello facilitar, agilizar y desahogar en buena medida los trámites para la inscripción de la sentencia que declara procedente la acción, ante el Instituto de la función Registral, sin la intervención del notario, siendo de una manera directa, para lo cual propongo que se **reforme el párrafo segundo del artículo 5.141** del Código Civil vigente para el Estado de México, en los siguientes términos:

Originalmente el *artículo 5.141 del Código civil del Estado de México establece:*

“La Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.

Tratándose de predios no mayores de 200 m², la Sentencia Ejecutoria se inscribirá sin mayor trámite.”

Conforme a la reforma propuesta, el citado artículo expresa lo siguiente:

“La Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se inscribirá en el Instituto de la Función Registral, el cual servirá como título de propiedad.”

Haciendo una comparación con el Código Civil, vigente para el Distrito Federal en su artículo 1157 que a la letra dice:

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

De igual forma invocamos el Código Civil Federal, ya que en su artículo 1157 a la letra dice:

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

Ahora bien, hacemos alusión a la Constitución en su parte dogmática, que habla de los derechos fundamentales del gobernado, es decir, comprende el de las garantías individuales, que están divididas en cuatro grandes grupos:

- garantías de igualdad
- garantías de libertad

- garantías de propiedad
- garantías de seguridad jurídica

Dentro de las garantías a que nos referimos con antelación, para el caso que nos ocupa de acuerdo a la propuesta planteada, se encuentra la garantía de propiedad, seguridad jurídica, e igualdad las cuales tienen por objeto evitar los privilegios injustificados y colocar a todos los gobernados en la misma situación frente a la ley.

La igualdad jurídica consiste en evitar las distinciones que se hagan por raza, sexo, edad, religión, profesión, posición económica, etc.

Es decir, con la reforma en la propuesta planteada, pretendemos que realmente se cumpla con esta garantía señalada en nuestra Constitución, así no hacer ninguna distinción entre los gobernados, ya que en el artículo 5.141 del Código Civil para el Estado de México actual, se maneja que para aquellas personas que tengan un inmueble mayor a los 200 m², no podrán inscribir la sentencia de manera directa ante el instituto de la función registral, es decir, aquellos que rebasen de esta medida señalada tendrán que ser primero protocolizadas ante el notario público, una vez hecho este trámite ante el instituto de la función registral. Además por qué protocolizar una sentencia definitiva emitida por un juez.

De otra forma, se habla de que estamos haciendo una distinción entre los gobernados, lo cual está prohibido por nuestra Constitución, con la reforma planteada pretendemos dar prioridad a la garantía señalada y no solo eso, si no también darle certeza jurídica a la sentencia de usucapión, que adjudica la propiedad del inmueble al actor, ya que al darle la intervención al Notario Público al tener que protocolizar la sentencia estamos demeritando la certeza y legalidad que le da el órgano jurisdiccional a sus resoluciones, en este caso, cuando éste

emite su sentencia, en la que adjudica la propiedad del inmueble, ya que al haber emitido esta resolución, cuenta con la fé pública que le da el secretario del juzgado junto con el juez al extender la sentencia al actor, como documento público que hace las veces de un título de propiedad, el cual no necesita la intervención del notario y con ello se le da la certeza jurídica que merece.

Asimismo en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tenemos la garantía de propiedad a que todos tenemos derecho, que originalmente pertenece a la nación, pero tiene el derecho de transmitir el dominio de ella a los particulares constituyendo a la propiedad privada, con esto se inscribiría directamente la sentencia que declara procedente la acción de usucapión, mediante el Instituto de la función registral, como órgano del Estado que da de igual forma, certeza y seguridad jurídica al hacer la inscripción de la propiedad otorgada.

4.2. De las ventajas que se generan con la reforma planteada.

El ánimo de tratar el tema que nos ocupa en éste trabajo lo es precisamente porque se espera que al derogar el párrafo segundo del artículo 5.141 del Código Civil, del Estado de México, que las personas que tengan la posesión de bienes inmuebles en el Estado de México sin importar la extensión de ellos, puedan tener la posibilidad de generar certeza jurídica al iniciar un juicio de usucapión que les garantice que la sentencia favorable hará las veces de una escritura pública y que sólo baste con la inscripción de esa sentencia en el Instituto de la Función Registral sin necesidad de protocolizarla ante Notario Público, evitando con ello ahorro de tiempo, dinero y esfuerzo.

Lo que nos lleva a decir, que sí se generarían ventajas una vez que al momento de ejercer la acción de usucapión, se tendría la seguridad de que se obtendría una sentencia que será el título de propiedad y más aún que no se generaran gastos innecesarios para el gobernado como lo es la protocolización,

sino que simplemente se haga la inscripción directa al Instituto de la Función Registral.

4.2.1. Sociales.

La sociedad existe para las personas y las personas también desempeñan en ella ciertas actividades con vistas al bien común, de este recíproco influjo surge la satisfacción de las necesidades sociales de las personas, funciones, que la sociedad está llamada a realizar para el bien de las personas.

Ya que el Derecho civil es una rama del Derecho que constituye un sistema jurídico construido alrededor de las personas, del patrimonio, de la familia, como instituciones jurídicas y que contemplan principios fundamentales de Derecho y para el caso que nos ocupa, como principio fundamental, el de igualdad, y por tal motivo es una ventaja para el ciudadano, los cuales deben de tener una igualdad jurídica con independencia de su condición, en especial los niveles medio y el más bajo, que son los más vulnerables en este caso, los cuales en su mayoría tienen la posesión de un bien inmueble.

Así que dándole la certeza jurídica que merecen las sentencias de usucapión, le damos al ciudadano el goce de la adjudicación de la propiedad, y con esto el documento que hace las veces de título de propiedad ya que tiene la fe que le da el Secretario de acuerdos y la firma del Juez en su sentencia.

Con esto logramos que cada persona en la sociedad que tenga la necesidad de promover o ejercer la acción que al caso nos ocupa, cuente con un título con el que pueda comprobar que tiene la posesión y propiedad de un inmueble el cual obtuvo a través de haber promovido un juicio ante la autoridad jurisdiccional correspondiente y que esta tiene el poder de darle ese título al emitir su sentencia, dentro de un marco de legalidad y justicia, denominado juicio de usucapión.

Es por eso que a través de sus leyes sustantivas, como adjetivas, en las que el legislador ha tratado de adecuar las normas que rigen nuestra sociedad, en virtud de los avances sociales, estructurales, demográficos, en general de nuestra sociedad, los cuales se desarrollan de una manera impresionante, las leyes en un corto plazo dejan de ser adecuadas a los cambios, motivo por el que en éste adecuar esa ley sustantiva, que rige la propiedad y los medios de adquirirla, dentro de los cuales se encuentra contenido “la usucapión”, lo anterior con el fin de considerar las necesidades de la sociedad, para que los tramites que el poder judicial realice así como los dictámenes y resoluciones que emita éste, tengan la certeza jurídica que le compete.

4.2.2. Económicas.

La vulnerabilidad social alude a carencias de recursos en este caso económicos, como consecuencia de los trámites que se generan al tener que dar varios pasos que marca el Código Civil, vigente, los cuales generan gastos para el ciudadano y con ello un detrimento en su patrimonio.

Con esto la alternativa planteada es dar al gobernado de los diferentes niveles sociales, la seguridad jurídica, de no causar un menoscabo en su patrimonio, pagando por otros trámites que a mi punto de vista son innecesarios, como lo es la protocolización ante el Notario Público, lo que genera un gasto más para el ciudadano. La acción que pretendemos es, que de manera directa se haga la inscripción de la sentencia ante el Instituto de la Función Registral, dándole la certeza jurídica que merece a la sentencia que declara procedente la acción de usucapión.

Con la intervención del órgano jurisdiccional al ejercer la acción de usucapión por parte del actor, pretendemos que sea una forma de fortalecer la movilidad social, es decir, para salir de la pobreza en la que todavía muchos de los

gobernados se encuentran en estos días, dándole al ciudadano el documento público con que acredita la propiedad del inmueble, sin tener que pagar por un trámite ante el Notario, así la sentencia y la inscripción ante el instituto de la función registral, sean los únicos trámites que tenga que realizar el ciudadano y no generarle otro gasto que vulnere su economía, y con esto crear una esfera satisfactoria para todos.

4.2.3. Jurídicas.

Otro de los beneficios es, que con la derogación del párrafo segundo, del párrafo que nos ocupa, se adecue la forma en que se adquiere la propiedad en la norma sustantiva, esto en las sentencias que declaran procedente la acción de usucapión y con ello la inscripción directa al Instituto de la Función Registral.

Así, la norma sustantiva quedaría de manera general no haciendo una distinción entre los ciudadanos, porque ya no se daría el hecho de tener que dictar una sentencia diferente por razones de medidas, sino simplemente una sentencia en la que se otorga la propiedad y que sirve como título para el mismo.

4.3 De las desventajas que se generan tomando en cuenta otros puntos de vista.

Resulta evidente que las desventajas al derogar el párrafo segundo del artículo 5.141 del Código Civil para el Estado de México, lo serían para los Notarios Públicos y para la Administración Pública, sobre todo en cuanto a la captación de recursos económicos, que supuestamente se destinan a mejorar las condiciones de vida de la comunidad.

Para el Notario sería una afectación de manera directa ya que no tendría que realizar más éste trámite y por ende ya no percibiría estos recursos.

4.3.1. Económicas.

La figura del Notario tiene la desventaja de que ya no podrá obtener una retribución económica al no poder realizar la función de protocolizar las sentencias, en el caso que nos ocupa. Y el estado no podrá ingresar impuestos en sus arcas.

4.3.2. Políticas.

Ya que el Poder Ejecutivo, a través del Gobernador del Estado es quien designa al Notario Público para el desempeño de sus funciones y lo enviste de fé pública, asimismo, lo vigila. Se generaría un conflicto con el Poder Judicial ya que no se tomaría en cuenta al Notario, y se haría la inscripción de manera directa.

CONCLUSIONES.

1.- La forma en que se adquiere la propiedad de los inmuebles, debe de estar reconocida por la ley, tratándose de la usucapión como una forma de adquirir en los juicios civiles y que si se declara acreditada, es porque está cumple con todos y cada uno de los requisitos que marca la norma, por consecuencia la sentencia que se dicta debe de servirle como título de propiedad a la persona como si se tratase de una escritura pública tirada por un Notario Público.

2.- La figura jurídica de la usucapión en el medio jurídico mexicano ha sido una de las más socorridas para adquirir la propiedad de bienes inmuebles, cuando se cumplen los requisitos de ley, ya sea la posesión de buena o mala fe, aquí lo interesante del asunto es demostrar que la persona que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral no se ha opuesto a la posesión del actor en el juico de usucapión en periodos de cinco años (de buena fe) o de diez años (de mala fe).

3.- Las Sentencias son un acto del órgano jurisdiccional, por medio del cual, el juzgador emite una resolución, que decide sobre las cuestiones principales del proceso, es decir, una resolución definitiva, con una impartición de justicia y equidad.

4.- El Juez actúa con legalidad, legitimación y es imparcial ante las partes que acuden ante él, apegándose siempre a derecho, respecto del bien jurídico tutelado por esté. Porque por sí misma una sentencia es un documento público, dotado de fe publica.

5.- No es necesaria la intervención del Notario Público que establece el Código Civil del Estado de México, de acuerdo al tema que nos ocupa, ya que la sentencia que emite el juez no necesita una doble fe pública, en virtud de que el

Secretario de Acuerdos adscrito al Juzgado tiene fe pública, por lo que la protocolización de la sentencia resulta ociosa a nuestro punto de vista.

6.- La importancia que tiene el órgano jurisdiccional, es de gran trascendencia ya que ayuda a dirimir controversias, y establece entre las partes una manera objetiva e imparcial, la aplicación del derecho dando una solución.

7.- El órgano jurisdiccional debe determinar la legitimidad de las pretensiones de la parte actora, para que al momento de dictar éste su sentencia, se le de la certeza jurídica correspondiente a quien obtuvo fallo favorable.

8.- La publicidad de los actos es el medio idóneo para dar conocer los actos jurídicos frente a terceros, esto es que cualquier persona puede tener acceso a los archivos de la función registral a efecto de verificar a que personas pertenece determinado bien, si tiene trabado un embargo, una hipoteca o tiene algún otro tipo de gravamen, ello con el objeto de dar certidumbre a las personas que pretendan adquirir el bien o simple y sencillamente para promover el juicio de usucapión que nos ocupa el presente trabajo, pues para ello es menester demandar a quienes tienen al titularidad del bien Inscrito en el Instituto de la Función Registral.

9.- Cuando se inscribe en el Registro Público, es decir, ahora el Instituto de la Función Registral, en el Estado de México, éste acto está respaldado de tal manera que cualquiera que tenga interés jurídico en el negocio de que se trate podrá recurrir al mencionado organismo.

10.- Al eliminar el trámite de protocolizar las sentencias, damos al gobernado la igualdad entre los mismos, y así no se estaría haciendo una distinción, pues con el texto actual del párrafo segundo del artículo 5.141 del Código Civil para el

Estado de México hace claramente una distinción entre las personas que poseen bienes inmuebles en superficie superiores a los doscientos metros cuadrados en relación con los que poseen bienes inmuebles inferiores a la superficie antes señalada, luego entonces esto atenta contra el principio de igualdad jurídica planteado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

11.- No se generaría más gasto para el ciudadano y se le otorgaría el documento público necesario, con el cual acreditaría la propiedad del inmueble, haciendo sólo la inscripción ante el Instituto de la Función Registral que será oponible a terceros, recordando que la sentencia emitida por un Juez es el título de propiedad de la persona, esto es, que la sentencia hace las veces de escritura pública.

12. Con el texto actual del párrafo segundo del artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México, se le está dando poca eficacia a la acción de usucapión respecto de inmuebles superiores a los doscientos metros cuadrados de superficie, porque entonces daría a pensar en otras opciones cuando se cuenta con un justo título que ampara la posesión como lo podría ser el otorgamiento de firma de escritura e incluso aun cuando éste se lleve en rebeldía.

GLOSARIO.

ABUSUS.- “Abuso”.

ACCESIO CEDIT PRINCIPALI.-Designa a la cosa como algo accesorio unido al principal.

ACCESIO POSSESSIONIS.-Posesión por algo accesorio.

ACCESSIO.-Cosa accesorio.

ACTIO COMMUNIDIVIDUNDO.- “Acción común o indivisa”, para la participación de una cosa entre copropietarios.

ACTIO FAMILIAEERCISCUNDAE.-“Acción de acuerdo con la familia” para la participación del patrimonio de una sucesión entre los coherederos.

ACTIO FINIUMREGUNDORUM.- Acción para delimitar o regular los límites de fundos contiguos.

AD INTERDICTA.- Aquella posesión protegida por los interdictos.

AD USUCAPIONEM.- Aquella posesión que reúne todos los requisitos para la usucapión.

ADIUDICATIO.- “Adjudicación”, aquella mediante la cual el juez determinaba y atribuía la propiedad a las partes en los juicios de partición y deslinde.

ADROGATIO.- “Deuda”

ALUVIÓN.- Consiste en el acrecentamiento paulatino de un predio ribereño, a consecuencia del depósito insensible y constante de materiales residuales desprendidos de otros predios y arrastrados por la corriente

ANIMO DOMINI.-“Inclinación”, es la intención con el ánimo de dominio, es decir el poseer una cosa.

ANIMUS.-Es el elemento intencional, implica la voluntad en el poseedor de conducirse como dueño del objeto.

AVULSIÓN.- Es el acrecentamiento violento y rápido que recibe una finca que confina con una corriente de agua, por efecto de la misma corriente, que deposita en el predio una porción considerable y reconocible de otro campo ribereño.

CALPULEQUE.-Las llamadas tierras de pueblos y barrios.

CALPULLALLI.-Poseían tierras de uso familiar las cuales tenían obligación de trabajar, de dar servicios personales a los nobles y pagar tributos.

CETERAE RES.-“Otras cosas”

CONVENTIO IN MANUM.- “Acuerdo en la mano”.

CORPUS ET ANIMUS.- “Cuerpo y alma”.

CORPUS.-“Cuerpo”, elemento material, es el poder físico y directo sobre la cosa.

DETENTARE.-“Detentación”, que quiere decir, retener uno lo que no es suyo y la detentación presupone uno solo de los elementos de la posesión.

DOMINIUM DIRECTUM.-“La propiedad directa”, es decir el dominio directo.

DOMINIUM EX JURE QUIRITIUM.-“La titularidad del derecho romano”.

DOMINIUM UTIL.-“Dominio derivado”.

DOMINIUM.-“Dominio”.

EX JURE QUIRITUM.-“Derecho de los romanos”.

EX NOVO.-“En el nuevo”.

FIDES.-“Confianza”, la Buena fe.

FORTIORI.-“Obligatorio”.

FUNDI.- “Encontrado”.

GEWERE.-Significa "vestidura" o "investidura", acto por medio del cual se transmitía el señorío jurídico sobre los inmuebles y que consistía en la toma de posesión de los mismos.

IN IURE CESSIO.- "El derecho a la entrega", mediante la cual se obtenía la propiedad de una cosa abandonada a través de la autoridad.

IN MANCIPIO.- "En la propiedad".

IN MANUS.- "En las manos".

IN REM.- "En el caso".

INTER ABSENTES.- "Entre los ausentes".

INTER PRAESENTES.- "Entre presentes".

INTER VIVOS.- "Entre vivos"

IURA IN RE ALIENA.- "Derechos en cosas ajenas".

IUS ITALICUM.- "Derechos Itálicos".

JUS ABUTENDI.- "Derecho de abusar de la cosa".

JUS FRUENDI.- "Derecho a los frutos".

JUS UTENDI.- "Derecho a usar".

JUSTA CAUSA TRADITIONIS.- "Justo por causa de tradición".

LIBREPENS.- una balanza, un pedazo de bronce (símbolo del precio).

LIS IMAGINARIA.- "Litigio imaginario", proceso ficticio.

LONGI SIMITEMPORIS.- "Tiempo semi largo".

LONGI TEMPORIS PRAESCRIPTIO.- "Prescribir a lo largo del tiempo".

LONGI.- "Largo".

MACEHUALES.- Hombre de clase humilde que se encargaba de trabajar la tierra o de servir a un noble, en la jerarquía indígena prehispánica.

MANCIPIO.- Aquella mediante la cual se adquiría la propiedad entre ciudadanos romanos la propiedad.

MAYEQUE.- personas que no poseían tierras, labraban y trabajaban para los nobles.

MODUS CIVILES.- "Norma civiles".

MODUS NATURALES.- "Normas naturales".

MORTIS CAUSA.- "Causa de muerte".

NULLIUS.- Son bienes que no tienen dueño.

OCCUPATIO.- "Ocupación".

PATERFAMILIA.- "cabeza de familia".

PER UNIVERSITATEM.- Se adquiere la propiedad a título universal.

PILLI.- Descendientes del "*Teuctli*" o Señor.

PIPILTIN.- Plural de "*pilli*" estos descendientes del "*Teuctli*" miembros de distintas casas señoriales.

POSSE.- "posesión".

POSSESSIO CIVILES.- "Posesión civil" se funda en justa causa que implica los dos elementos de la posesión el intencional y el material, su origen no tuvo vicios de violencia.

POSSESSIO DE BUENA FE.- "Posesión de buena fe" se funda en justo título el sujeto titular tiene la creencia firme de que la cosa le pertenece legítimamente.

POSSESSIO DE MALA FE.- "Posesión de mala fe" en la que el titular sabe a ciencia cierta que la cosa no le pertenece legítimamente ni a título derivado.

POSSESSIO NATURALIS.- "Posesión natural" es aquella mera tenencia en que el sujeto tiene el elemento material o poder físico denominado "*corpus*" pero no el "*animus domini*" que es la voluntad de dirigirse como dueño.

POSSESSIO PROVINCIALIS.- "Posesión de fundos provinciales".

POSSESSIO.- Acto de poseer o tener una cosa.

PRAEDIORUM.-“Predios”.

PRAESCRIPTIO LONGI TEMPORIS.-“Prescripción a lo largo del tiempo”, adquirir la propiedad por el paso del tiempo.

PRAESCRIPTIO.-“prescripción”.

PROPE.-“proximidad y adherencia a una cosa”.

PROPIETAS.-“propiedad”.

QUIRITARIA.- Propiedad exclusiva de los ciudadanos romanos

REIVINDICATIO.-“Reivindicación”.

RES COMUNES.- Aquellas cosas de uso y aprovechamiento común, como el aire.

RES DERELICTAE.-“Cosas abandonadas”.

RES EXTRA COMMERCIIUM.-“Cosas fuera del comercio”.

RES EXTRA PATRIMONIUM.-“Cosas fuera del patrimonio o herencia”.

RES HABILIS.-“Cosa habilitada” susceptible de adquirirse.

RES INHABILES.-“Cosas no aptas”, que no son susceptibles de adquisición.

RES INTRA COMERCIIUM.- Son aquellas cosas que se encuentran dentro del comercio.

RES INTRA PATRIMONIUM.- “Cosas dentro del patrimonio”, Son aquellas cosas susceptibles de propiedad privada denominada “*res intra commercium*”.

RES MANCIPI.- Son aquellas cosas como heredades y construcciones situadas en Roma e Italia y en aquellas regiones que gozaban del “*ius italicum*”.

RES NEC MANCIPI.-Aquellas cosas que su enajenación se realizaba por simple tradición.

RES NULLIUS DERELICTIAE.-“Cosas abandonadas”.

RES NULLIUS DIVINI IURIS.- “Cosas no pertenecientes a los cultos”.

RES NULLIUS HUMANI IURIS.- “Cosas que no tienen ley humana”.

RES NULLIUS.-“Cosas sin dueño”.

RES PUBLICAE.- “Cosas publicas”, cosas propiedad del estado romano y de uso colectivo (como las carreteras).

RES RELIGIOSAE.- “Cosas religiosas”, Eran todas aquellas cosas dedicadas a los dioses (como tumbas).

RES SACRAE.- “Cosas bajo protección sagrada”, Eran todos los objetos sagrados (como templos).

RES UNIVERSITATIS.- “Cosas universales”, de uso común, propias de una persona moral (el municipio).

RES.- palabra “cosa” que significa todo lo que es o existe.

RES SANCTAE.-Cosas que los romanos ponían bajo la protección de la divinidad.

SERVITUTES PERSONARUM.- “Servidumbres personales”.

SERVITUTES PRADIORUM.- “Servidumbres prediales”.

SERVITUTES PRADIORUM URBANORUM.- “Servidumbres urbanas”.

TAMTUM PRAESCRIPTUM QUANTUM POSSESSUM.-Se prescribe por la posesión durante un tiempo determinado.

TECALLI.-“Casa señorial”.

TECUTLALLI.-Tierras pertenecientes a funcionarios públicos, en la cual ejercían la autoridad absoluta sobre ellas y los labradores de estas.

TEMPORIS.- “Tiempo”

TEMPUS.- “Tiempo”.

TEUCTIN.-Señor del tecalli o casa señorial.

TEUCTLI.-“Funcionario político”.

TITULUS.- “Titulo”.

TLATOANI.-“Rey”.

TLATOCAMILLI.-“Tierras del Rey”.

TRADITIO.-“Tradicción”.

USO CAPERE.-Significa adquirir por el uso.

USUCAPIO EST ADJECTIO DOMINI PER CONTINUATIONEM POSSESSIONIS TEMPORIS LEGE DEFINITI.-Es la adición del dominio por la continuación de la posesión durante el tiempo definido por la ley.

USUCAPIO.- Adquisición de la propiedad de una cosa por la posesión prolongada de la misma.

USUFRUCTUS EST IUS ALIENIS REBUS UTENDI ET FRUENDI SALVARERUM SUBSTANTIA.-Usufructo es el derecho de usar y disfrutar de las cosas ajenas dejando a salvo su esencia.

VENDITIO BONORUM.-“Venta de la cosa”.

BIBLIOGRAFÍA.

- 1.- Albaladejo García Manuel. “La Usucapión”, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles. España, 2004.
- 2.- Arean Beatriz. “Curso de Derechos Reales”, Tercera Reimpresión, Editorial Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1992.
- 3.- Arce y Cervantes José. “De los Bienes”, Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 1994.
- 4.- Arriaga Escobedo Raúl Miguel y Héctor Raúl Arriaga Escobedo. “Usucapión y Jurisprudencia”, Editorial Porrúa, México, 2004.
- 5.- Azar Edgar Elías. “Personas y Bienes en el Derecho civil Mexicano”, Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 1997.
- 6.- Becerra Bautista José. “El Proceso Civil en México”, Decimoséptima Edición, Editorial Porrúa, México, 2000.
- 7.- De Pina Vara Rafael. “Elementos de Derecho Civil Mexicano”, vigesimoprimera edición, Editorial Porrúa, México, 2000.
- 8.- Domínguez Martínez Jorge Alfredo. “Derecho Civil” Decima Edición, Editorial Porrúa, México, 2006.
- 9.- Huber Olea Francisco José. “Derecho Romano I” 1ª edic. 1ª Reimpresión. Ed. Iure Editores, S.A. de C.V. México, 2006.

- 10.- _____ . “Diccionario de Derecho Romano” 1ª edic. Ed. Porrúa, México, 2007.
- 11.- Lemus García Raúl. “Derecho Romano”, Compendio, Cuarta Edición, Editorial Limsa, México, 1979.
- 12.- Lemus Raya Patricia, Rogelio Martínez Vera. “Fundamentos de Derecho II”, Segunda Edición, Editorial Mac Graw Hill, México, 1996.
- 13.- Lozano Ramírez Raúl. “Derecho Civil”. T. II. 1ª edic., Ed. Pac. México, 2005.
- 14.- Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp y Martín Wolff. “Código Civil Alemán”, Editorial Bosch, Urgel 51 Bis, Barcelona.
- 15.- Mansilla y Mejía María Elena. “Glosario Jurídico Civil” 2ª Serie. Vol. 2. 1ª edic. Ed. Iure Editores, S.A. de C.V. México, D.F., 2005.
- 16.- Margadant S. Guillermo Floris “El Derecho Privado Romano”, Vigésimosexta Edición, Editorial Esfinge, México, 2002.
- 17.- Pérez de los Reyes Marco Antonio. “Historia del Derecho Mexicano”. 1ª edic. Ed. Oxford University Press. México. México, 2007.
- 18.- Planiol Marcel, Georges Ripert. “Derecho Civil”, Volumen 8, Tercera Edición, Igdj, Paris, 1997.
- 19.- Rojina Villegas Rafael. “Derecho Civil Mexicano”, Tomo III, Decimoprimer Edición, Editorial Porrúa, México, 2003.

20. _____. “Compendio de Derecho Civil II, Trigesimocuarta Edición, Editorial Porrúa, México 2002.

21.- Suprema Corte de Justicia de la Nación, “Manual del Justiciable”, Elementos de Teoría General del Proceso, Poder Judicial de la Federación, México, 2011.

22.- Suprema Corte de Justicia de la Nación, “Manual del Justiciable”, Materia Civil, Poder Judicial de la Federación, México, 2011.

23.- Suprema Corte de Justicia de la Nación. “El Sistema Jurídico Mexicano”, Poder Judicial de la Federación, México, 2002.

LEGISLACIÓN CONSULTADA.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil Federal.

Código Civil Vigente para el Estado de México.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Ley del Notario del Estado de México.

Reglamento del Notariado del Estado de México.

Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

REVISTAS.

Ignacio de la Llave.- Colegio de Notarios Públicos, Estado de Veracruz, México, 2005.

García Mata, María Teresa.- Revista del Magister en Derecho Civil, Lima Perú, Pontificio Uicatólica del Perú, 2008.

Testimonios, el Notario del D.F., 2005.

PÁGINAS DE INTERNET.

<http://www.iuriscivilis.com/2008/07/la-posesin.html>, 23 de marzo de 2012, 11:30 am.

http://html.rincondelvago.com/posesion_1.html, 23 de marzo de 2012, 11:35 am.

http://www.rimjc.org/w/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=238, 23 de marzo de 2012, 11:50 am.

<http://www.monografias.com/trabajos23/la-posesion/la-posesion.shtml>, 23 de marzo de 2012, 12:20 pm.

<http://html.rincondelvago.com/economia-del-mexico-prehispanico.html>, 24 de marzo de 2012, 14:42 pm.

<http://historiademexico-maisi7.blogspot.mx/2010/09/ademas-de-la-iglesia-hubo-otras.html>, 24 de marzo de 2012, 15:41 pm.

http://mx.kalipedia.com/historia-mexico/tema/conquista-colonia/encomienda-repartimiento.html?x1=20080508klphishmx_14.Kes&x=20080508klphishmx_15.Kes, 24 de marzo de 2012, 15:47 pm.

<http://www.buenastareas.com/ensayos/Historia-Sobhre-Repartimiento/1968117.html>, 24 de marzo de 2012, 15:47 pm.

<http://es.wikipedia.org/wiki/Posesi%C3%B3n>, 25 de marzo de 2012, 12:34 pm.

<http://translate.google.com.mx/?hl=es&tab=wT#la|es|%20%20%20>, 27 de marzo de 2012, 11:23 am.

http://campus.usal.es/~derepriv/refccarg/ccargent/libro4_secc3_titulo1.htm#capitulo3, 13 de abril de 2012, 22:00 pm.

http://bibliotecadigital.ilce.edu.mx/sites/estados/libros/edomex/html/sec_17.html, 29 de abril de 2012, 21:00 pm.

[http://es.wikipedia.org/wiki/Historia_de_M%C3%A9xico_\(%C3%89poca_Independiente\)#Guerra_de_Independencia_1810-1821.29](http://es.wikipedia.org/wiki/Historia_de_M%C3%A9xico_(%C3%89poca_Independiente)#Guerra_de_Independencia_1810-1821.29), 29 de abril de 2012, 22:50 pm.