



UNIVERSIDAD NACIONAL

AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES

ACATLÁN

PROPUESTA DE REFORMA MEDIANTE LA CUAL SE PLANTEA LA INCLUSIÓN
DEL JUICIO ESPECIAL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN EL CÓDIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL ACTUALMENTE,
CIUDAD DE MÉXICO.

TESIS Y EXAMEN PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

JUAN CARLOS SÁNCHEZ MOLINERO

ASESOR: DRA. MARÍA DE LOS ÁNGELES NAVA NARANJO

Agosto de 2018.

Santa Cruz, Acatlán, Edo. de México



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Dedicatorias:

A Dios, por darme la vida y todo lo que tengo permitiéndome llegar hasta este momento tan importante en mi formación profesional.

A mis padres, a quienes me han heredado el tesoro más valioso que se puede dar a un hijo: amor. A quienes sin escatimar esfuerzo alguno, han sacrificado gran parte de su vida para formarme y educarme. A quienes la gran ilusión de su vida ha sido convertirme en una persona de provecho. A quienes nunca podré pagar todo su apoyo y desvelos, ni aún con las riquezas más grandes del mundo.

A la Universidad Nacional Autónoma de México, por abrirme sus puertas, por los maestros que me brindó y por darme todo lo necesario para formarme como profesionista.

A mis hermanos, familia y amigos, por su apoyo incondicional en esta gran aventura.

A la Doctora María de los Ángeles Nava Naranjo, por su invaluable experiencia y apoyo incondicional en la elaboración del presente trabajo.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
ANTECEDENTES	2
Antecedentes Romanos de la Propiedad	2
El Origen y Evolución de la Propiedad.....	2
Elementos del derecho de propiedad.	3
Limitaciones al derecho de propiedad.	4
Limitaciones de carácter público.	4
Limitaciones de carácter privado.	5
Las formas de propiedad en Roma.	6
In bonis habere.....	6
Dominium ex iure quiritium.	6
Propiedad peregrina.	7
Propiedad provincial.	8
Modos de adquirir la propiedad.....	8
Modos originarios.	9
Modos derivativos.....	17
La mancipatio.	17
In iure cessio.....	17
La traditio.	18
Legado per vindicationem.	20
Modos intermedios.....	20
La usucapión.....	20
La adjudicatio.	22
Protección procesal de la propiedad.	23
Protección de la propiedad quiritaria.	23

La acción reivindicatoria.....	23
La acción negatoria.....	24
Protección de la propiedad bonitaria.....	25
La acción publiciana.....	25
Exceptio rei venditae et traditae.....	26
La propiedad en tiempos de las XII tablas.....	26
La propiedad en tiempos de Gayo y Ulpiano.....	27
La propiedad en tiempos de Justiniano.....	28
La propiedad en el código de Napoleón.....	29
La propiedad en México.....	30
Evolución de la propiedad en nuestra legislación.....	30
La propiedad en la Constitución mexicana de 1857.....	30
La propiedad en los códigos civiles de 1870 y 1884.....	31
La propiedad en la Constitución de 1917.....	32
La propiedad en el Código Civil de 1928.....	33
Antecedentes Romanos de la Posesión.....	33
Evolución del concepto clásico de possessio.....	34
Los efectos jurídicos de la posesión.....	36
Las clases de posesión.....	37
Possessio ad usucapionem o civilis.....	37
Possessio ad interdicta o pretoria.....	38
Poseedores interdictales.....	39
Posesión natural.....	40
Elementos de la posesión.....	40
Cosas susceptibles de posesión.....	41
Adquisición de la posesión.....	42
Conservación de la posesión.....	44
Efectos de la posesión.....	45

Perdida de la posesión.....	45
Defensa de la posesión.....	47
La protección interdictal de la posesión.....	47
Alcance de la protección interdictal.....	47
Interdictos posesorios.....	49
Interdictos para retener la posesión.....	49
Interdictum utrubi.....	50
Interdictum uti possidetis.....	51
Interdictos para recuperar la posesión.....	51
Interdictum de vi.....	52
Interdictum vi armata.....	53
Interdictum de clandestina possessione.....	53
Interdictum de precaria.....	54
La quasi possessio.....	54
Teorías que explican la posesión.....	55
Teoría subjetiva o clásica de la posesión.....	56
Teoría objetiva de Ihering.....	57
Teoría eclética de Saleilles.....	58
Antecedentes de la Usucapión o Prescripción Positiva.....	59
La usucapión en las XII Tablas.....	61
La usucapión del <i>ius civile</i>	63
Condiciones necesarias para usucapir.....	64
Cosas prohibidas para usucapir.....	64
La praescriptio legis temporis.....	65
La usucapión o prescripción positiva en el Derecho Mexicano.....	66
CONCEPTOS GENERALES	69
Concepto de Derecho.....	69
Concepto de Derecho Civil.....	70

Concepto de Derecho Procesal.....	71
Concepto de Proceso	72
Concepto de Procedimiento	73
Concepto de Bien	74
Concepto de patrimonio.....	75
Concepto de Posesión	76
Concepto de Prescripción	77
Concepto de Sumario.....	78
Concepto de Usucapión	79
PROPIEDAD, POSESIÓN Y PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN.....	80
Propiedad	80
Concepto de propiedad.....	80
Características del Derecho de propiedad.	81
Formas de adquirir la propiedad.	83
Adquisición a título universal y a título particular.	84
Adquisición a título oneroso y título gratuito.	85
Adquisición entre vivos y adquisición por defunción.	86
Adquisición originaria y adquisición derivada.	86
Limitaciones a la propiedad.	92
Tutela de la propiedad.....	95
Posesión	97
Concepto de posesión.	97
Elementos de la posesión.	99
Sujetos de la posesión.	100
Posesión de cosas y derechos.	101
Bienes objeto de posesión.	104
Posesión y detentación.	105
Diversas clases de posesión.....	106
Posesión originaria.....	106
Posesión derivada.	107
Posesión de buena fe.	107
Posesión de mala fe.....	108

Posesión pública.....	109
Posesión pacífica.....	110
Posesión continúa	110
Los vicios de la posesión.....	111
Vicio de violencia.....	111
Vicio de discontinuidad.....	112
Vicio de clandestinidad.....	112
Vicio de equivocidad.....	112
Adquisición de la posesión.....	113
Modos de adquirir la posesión.....	114
Perdida de la posesión.....	115
Medios para la protección de la posesión.....	116
Protección constitucional.....	116
Acción plenaria de posesión.....	117
Los interdictos.....	119
Interdicto de retener la posesión.....	120
Interdicto de recuperar la posesión.....	122
Interdicto de obra nueva.....	123
Interdicto de obra peligrosa.....	124
Prescripción Positiva o Adquisitiva y Usucapión.....	125
Concepto de Prescripción Positiva o Adquisitiva y Usucapión.....	125
Características necesarias para adquirir la propiedad por medio de la prescripción positiva o usucapión.....	127
La posesión en concepto de dueño.....	127
Posesión pacífica.....	128
Posesión continua.....	129

Posesión pública.	130
Justo título.	130
Bienes susceptibles de adquirir por Prescripción Positiva o Usucapión.	131
Plazos para la Prescripción Positiva o Usucapión.	131
Plazos para la prescripción positiva o usucapión de bienes inmuebles.	133
Plazos para la prescripción positiva o usucapión de bienes muebles.	134
Suspensión de la prescripción.	134
Interrupción de la prescripción positiva o usucapión.	136
Reglas generales que rigen la prescripción positiva o usucapión.	138
PROPUESTA DE REFORMA MEDIANTE LA CUAL SE PLANTEA LA INCLUSIÓN DEL JUICIO ESPECIAL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL ACTUALMENTE CIUDAD DE MÉXICO.	140
Estudio de la Figura de la Prescripción Positiva tanto en el Código Civil como en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México.	140
Estudio de la Figura de la Usucapión tanto en el Código Civil como el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.	148
Estudio de la Reforma Mediante la Cual se Incluye en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México el Juicio Sumario de Usucapión.	156
Propuesta de Inclusión del Juicio Especial de Prescripción Positiva en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México.	171
CONCLUSIONES	196
REFERENCIAS	201

Introducción

A lo largo de la historia el hombre ha demostrado la necesidad de tener control y poder, más aún cuando se trata de un objeto o bien de su pertenencia, esto con la finalidad de sentirse protegido o seguro frente a la sociedad.

Derivado de lo anterior, el hombre se ha dado a la tarea de crear diversos medios para la protección de su patrimonio, entre los que encontramos la Prescripción Positiva o Usucapión.

En el presente trabajo se realizará un estudio acerca de dicha figura, abarcando desde sus orígenes, concepto y su regulación hoy día en la Ciudad de México y en el Estado de México.

El objetivo del presente trabajo es plantear una propuesta de reforma mediante la cual se implemente en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México el Juicio Especial de Prescripción Positiva, lo anterior a efecto de que los ciudadanos puedan seguir encontrando en dicha figura jurídica un medio idóneo para proteger su patrimonio a través de un procedimiento abreviado y eficaz y al mismo tiempo se pueda ayudar a disminuir un poco la carga de trabajo en los órganos jurisdiccionales al poder suprimir o llevar a cabo las actuaciones del procedimiento de manera más rápida y ágil, aunado a que se daría paso a la modernización en el proceso judicial de una figura jurídica tan importante y que se encuentra actualmente regulada en nuestras legislaciones vigentes.

Antecedentes

Antecedentes Romanos de la Propiedad

El Origen y Evolución de la Propiedad.

Hoy día es complicado determinar cuál ha sido el concepto de propiedad en tiempos antiguos, todo ello derivado de la escasez de fuentes que se tienen, sin embargo la doctrina plantea las siguientes etapas en la evolución de la propiedad:

1. Primeramente en una etapa pre cívica, la propiedad de la tierra se cree que fue de forma colectiva es decir, una especie de poder soberano sobre el territorio incorporado en un orden social y ajeno al estado, que remite el poder al paterfamilias.
2. En atención a la tradición, la propiedad individual sobre bienes inmuebles fue traducida por Rómulo, quien atribuyó a cada ciudadano romano una *bina iugera* es decir dos yugeros, mismos que equivaldrían a media hectárea y los cuales serían transmisibles por herencia, y de esta manera la propiedad privada se limitaría exclusivamente a los *bina iugera*.
3. Es de mencionarse que el derecho de propiedad tiene como punto de inicio el poder que ejerce el paterfamilias sobre las personas y las cosas al interior de la *domus* (vivienda particular, ocupada por un solo propietario y su familia, que normalmente consta de un solo piso).

Al respecto la autora Moncayo Rodriguez (2004) en su libro Derechos Patrimoniales y Proceso Civil Romano, nos hace el siguiente comentario respecto de la propiedad:

En la antigüedad la propiedad era un derecho ilimitado con excepción de aquellas limitaciones que derivaban de la voluntad del propietario y que eran denominadas servidumbres; estaba libre de todo tributo de carácter real y era perpetua, en el sentido que no podía constituirse por un tiempo determinado o bajo condición resolutoria.(p.19)

Se puede deducir de lo anteriormente expuesto, que la propiedad empezó siendo comunal, posteriormente tuvo algunas transformaciones en donde el poder de la misma pasó al paterfamilias, pero al final se convirtió en un derecho que puede ser ejercitado por el propietario pero siempre con algún tipo de limitación respecto a este o terceras personas y regulado por la ley.

Elementos del derecho de propiedad.

El derecho de propiedad otorga a su titular una serie de facultades entre las que encontramos las de usar, tomar los frutos y disponer de la cosa sobre la que recae el derecho de propiedad.

Al respecto la autora Moncayo Rodriguez (2004) nos refiere lo siguiente: “El contenido de la propiedad fue resumido por los comentaristas en la fórmula: *ius utendi, fruendi et abutendi*, basándose en un plebiscito agrario de los hermanos Graco, a fines de la república a propósito de la propiedad provincial” (p.19)

Con dicha disposición jurídica, se reconocieron a los titulares de este derecho varias facultades que pueden ejercer sobre la tierra provincial: *uti, frui, habere, possidere licere*; los tres primeros términos se refieren a las tres modalidades de aprovechamiento: uso, disfrute y disposición.

- *Uti o Ius Utendi*: Es el derecho que tiene el propietario de la cosa o bien para utilizarla reiteradamente sin alterar su naturaleza.
- *Frui o Ius Fruendi*: Es la facultad de percibir o consumir los frutos naturales o civiles producidos por la cosa o bien.
- *Habere o ius abutendi*: Es la facultad de realizar actos de disposición sobre la cosa o bien de que se tiene la propiedad y que se traducen en transformaciones o modificaciones de la cosa.

Es de mencionarse que algunos autores refieren que dentro de la doctrina romanista se suele agregar un cuarto elemento que es el denominado *ius vindicandi*, el cual es definido por la

autora Moncayo Rodriguez (2004) de la siguiente manera: “*Ius Vindicandi*: Es la posibilidad que tiene el propietario que se ve privado del objeto sobre el que recae su derecho de propiedad, para poder así reclamar de cualquier tercero la restitución de la cosa” (p.20)

Aunque no todos los autores hacen referencia a este cuarto elemento, se puede observar de la definición de la autora, que este cumplía más con una función de defensa de la propiedad.

Limitaciones al derecho de propiedad.

La totalidad de facultades de las que puede gozar un dueño sobre sus bienes no son de carácter absoluto que pueda suponer un poder sin otras limitaciones que las que nazcan de su propia voluntad. El derecho objetivo establece para conformar los intereses de otros particulares, restricciones que el propietario se ve forzado a soportar como algo inherente a la estructura de su derecho.

La mayoría de los autores coinciden en que las limitaciones que se establecen al derecho de propiedad, suelen dividirse en las que derivan del derecho público y que tutelan los intereses de la colectividad y aquellas que derivan del derecho privado y que nacen en virtud de relaciones de vecindad o entre particulares, las cuales se abordarán a continuación.

Limitaciones de carácter público.

Dentro de este tipo de limitaciones a la propiedad encontramos las siguientes:

- Dentro de la ley de las XII Tablas, se estableció que quedaba prohibido sepultar cadáveres dentro de la ciudad a una distancia de 60 pies de los edificios o construcciones.
- Se estableció que los propietarios de fundos ribereños, tenían que permitir a los navegantes el realizar actividades propias de la navegación.
- Los propietarios de predios que estuvieran en colindancia con las vías públicas, estaban obligados a permitir el paso por sus predios cuando la vía pública se encontrará en mal estado y debían permitir dicho paso durante el tiempo de reparación de dicha vía pública.

- Dentro de esta categoría se prohibía derribar edificios ya construidos, con el propósito de lucrar o vender con los materiales que quedarán después de su demolición.
- Por razones estéticas se prohibió la construcción de obras o edificios en zonas específicas o más allá de una determinada altura.
- Se concedió el permiso de demoler edificios y construcciones, todo ello mediante el pago de una indemnización a los propietarios y con ello podemos observar que desde esa época teníamos la presencia de la expropiación por causa de utilidad pública.

Limitaciones de carácter privado.

Dentro de este apartado correspondiente a las limitaciones al derecho de propiedad, podemos señalar las siguientes:

- Dentro de las XII Tablas, se estableció a favor del propietario de un predio la facultad de entrar en el predio vecino en días alternos (es decir cada tercer día), todo ello para que este pueda coleccionar los frutos de sus árboles que hubiesen caído en el terreno ajeno.
- Los propietarios de fundos rústicos, debían respetar las distancias que existían en las plantaciones y las construcciones de los confines, ya que los propietarios de los inmuebles urbanos eran restringidos por motivos edilicios.
- Cuando al propietario de un fundo (terreno agrícola) le fuese excesivamente difícil tener acceso a la vía pública, en forma extraordinaria el propietario del fundo vecino le debía permitir el paso por el propio fundo.
- Los propietarios de predios superiores no podían realizar obras que impidieran el natural curso de las aguas a los predios inferiores, ni acapararlas excesivamente en su perjuicio.
- El propietario de un fundo, debía tolerar dentro de ciertos límites las filtraciones de humo o humedad provenientes del fundo vecino.

Las formas de propiedad en Roma.

In bonis habere.

Con posterioridad y conjuntamente a la propiedad quiritaria, en Roma se incluyó debido a la actividad del pretor un nuevo tipo de propiedad denominada *in bonis habere*, que significa “está entre mis bienes” y con la que se indicaba que la cosa había entrado al patrimonio de una persona.

Al respecto la autora Moncayo Rodriguez (2004) nos hace mención en su obra Derechos patrimoniales y Proceso civil romano de las razones por las cuales surge este tipo de propiedad: Surge cuando no se utiliza el medio adecuado en la transmisión, se entrega una cosa *mancipi*, sin recurrir a la solemnidad de la *mancipatio* y por lo tanto no se trasmite la propiedad, en este caso, el pretor eliminando en cierta forma la rigidez del *ius civile* protegía como si fuese propietario a quien en realidad no lo era, concediéndole una *actio publiciana* de contenido análogo a la reivindicatoria. (p.24)

Con lo anteriormente referido por la autora, nos deja ver que el pretor podía conceder una *actio publiciana* (remedio concedido por el pretor Publicio a aquellos poseedores que habiendo adquirido con buena fe y justo título una cosa y encontrándose en trámites de adquirirla por Usucapión, perdían la posesión de ella antes de usucapir con el fin de que mediante dicha acción pudieran dirigirse contra cualquier detentador que tuviese un título inferior al actor) de contenido similar a la acción reivindicatoria y con la introducción de esta acción el pretor dio la posibilidad de crear junto a la propiedad quiritaria, un nuevo tipo de propiedad llamada “propiedad bonitaria” o también conocida como “pretoria”.

Dominium ex iure quiritium.

Los romanos eran un pueblo que tenían un régimen de propiedad muy organizado y en el cual se seguían principios muy rigurosos. Dentro de dicho régimen se estableció que la adquisición y

transmisión de la propiedad estarían bien delimitadas y reguladas y que para el caso de que no se cumpliera con dichas regulaciones establecidas, no se podía adquirir la propiedad.

En los inicios de Roma, solo existía una forma de propiedad y esta se encontraba reconocida por el *ius civile* (derecho romano) y era la denominada “*dominium ex iure Quiritium*” es decir, de los ciudadanos romanos. Para la existencia de esta forma de propiedad y con base en el estudio realizado, se necesitaba cumplir con los siguientes requisitos:

1. El sujeto: Este debía ser ciudadano romano forzosamente; pero aun así existían ciudadanos no romanos que tenían el *commercium* o la facultad de realizar negocios que se encontraban contemplados por el *ius civile*, sin embargo estos no tenían la facultad para poder adquirir la propiedad quiritaria.
2. El objeto: Podía ser inmueble o mueble, pero si se trataba de un inmueble este debía encontrarse forzosamente dentro de suelo romano.
3. El acto adquisitivo: La propiedad tenía que adquirirse a través del modo establecido por el *ius civile* y en este se establecieron dos maneras de poder adquirir que eran: la “*mancipatio*” exclusivamente para las cosas *res Mancipi* (bienes de gran valor que solamente podían ser propiedad de los ciudadanos romanos) y la “*traditio*” para las cosas *res nec Mancipi* (bienes que tienen un valor menor) y algunos autores afirman que existía un tercer tipo denominado “*in iure cesio*” con el cual se podían adquirir ambas categorías de cosas.
4. Protección procesal: Este tipo de propiedad se encontraba regulada por la acción reivindicatoria.

Propiedad peregrina.

En la antigua Roma, los extranjeros (*peregrini*) no podían ser titulares del *dominium ex iure Quiritium* (forma de propiedad que tenían los ciudadanos romanos) aun cuando estos tuvieran el *ius commercium*, ya que no se encontraban facultados para adquirir la propiedad quiritaria y su

situación jurídica estaba regulada en las normas del *ius Gentium* (derecho de gentes). Derivado de lo anterior el pretor y los gobernadores de las provincias introdujeron acciones ficticias que eran análogas a las que tutelaban el dominio quirritario, todo esto para proteger la propiedad, surgiendo de esta forma la llamada propiedad peregrina.

Propiedad provincial.

La mayoría de los autores refieren que en territorio romano y estando en zona provincial no era posible tener el *ex dominium iure quiritium* (propiedad que tenían los ciudadanos romanos), ya que el suelo de las provincias le pertenecía al *populus romanus* (pueblo romano) o al príncipe, dependiendo si estas zonas eran administradas por el senado o directamente por el emperador. Sin embargo es de mencionarse que el suelo provincial si podía cederse a los particulares esto a cambio de un pago denominado *tributum* o *stipendium* y con el cual los particulares podían obtener la *possessio* o el *usufructus de las provincias*. La posesión de los fundos provinciales daba todos los beneficios del derecho de propiedad a excepción del título.

Al respecto el autor Ventura Silva (2005) comenta lo siguiente:

El particular no tenía el *dominium* sobre los fundos provinciales, que pertenecían al estado; sin embargo este concedía y protegía un disfrute de hecho sobre tales tierras. El poseedor del terreno tenía una especie de uso o usufructo y pagaba un tributo al estado. (p.201)

Finalmente de acuerdo con las opiniones de los autores antes mencionados, Justiniano estableció que había un solo tipo de propiedad, al que denominó *propietas* o *dominium*, mismo que era protegido a través de la acción reivindicatoria.

Modos de adquirir la propiedad.

Es posible definir los modos de adquirir la propiedad de acuerdo con el autor Ventura Silva (2005) de la siguiente manera: “Se llaman modos de adquirir la propiedad a aquellos hechos jurídicos que el ordenamiento declara idóneos para crear en los particulares, un derecho de propiedad o para transmitirlo de uno a otro sujeto.” (p.205)

Al respecto el autor Juan Iglesias Redondo nos comenta, que Gayo en las *institutas* distingue entre modos de adquisición del derecho natural o de gentes y que son comunes a todos los pueblos y los modos del derecho civil, que eran modos formales y solemnes reservados a los ciudadanos romanos.

En las instituciones de Gayo (2,65) se distingue entre modos de adquirir *iuris civile e iuris Gentium*. Dentro de los primeros figuran la *mancipatio*, la *in iure cesio* y la Usucapión; dentro de los segundos, fundados en la *naturalis ratio*, la ocupación, la accesión, la especificación, la tradición. (Iglesias Redondo, 2004, pág. 165)

El mismo autor nos hace referencia a que en la doctrina moderna se suele distinguir entre modos de adquisición a título originario y a título derivativo. La propiedad en los primeros se adquiere en forma directa es decir, sin que exista intervención del propietario anterior y en los segundos la propiedad es adquirida mediante una relación con el propietario precedente, quien a través de un acto de disposición le transmite el derecho.

Algunos autores mencionan que existen modos que no son plenamente originarios, ni totalmente derivados y por ello estiman que existe una tercera categoría a la cual han denominado modos intermedios.

Modos originarios.

La Doctora Moncayo Rodriguez (2004) nos dice que los modos originarios de adquirir la propiedad, son aquellos medios por los cuales se adquiere la propiedad de forma directa sin la intervención del propietario anterior.

Dentro de los modos originarios de adquirir la propiedad encontramos los siguientes: *la ocupatio*, la adquisición del tesoro, la accesión, la especificación, la *confusio* y *conmixto* y la adquisición de frutos, los cuales se detallaran a continuación.

La ocupatio.

Modo originario de adquirir la propiedad, el cual consiste en la aprehensión material de una cosa que no pertenece a nadie (*res nullis*) o no tiene dueño, con la intención de hacerse propietario de ella.

El autor Ventura Silva (2005) la define de la siguiente manera: “Se entiende por ocupación la toma de posesión de una cosa, susceptible de propiedad privada y que no pertenece a nadie, *res nullius*” (p.206)

Algunos de los autores anteriormente mencionados nos refieren que para que exista la ocupación se requiere de los siguientes elementos:

1. Que haya una aprehensión de la cosa.
2. Que exista la intención en la persona que realiza el acto de hacer suya la cosa.
3. Que la cosa no pertenezca a nadie.

De acuerdo con los autores Bravo Gonzalez & Bravo Valdes (1994) “(...) habrá ocupación todas las veces que espontáneamente y sin el hecho o la voluntad de un tercero, tomemos un objeto cualquiera *animo domini* y este sea aplicado a una cosa susceptible de propiedad privada que no tenga dueño.”(p.212)

Del estudio realizado se observa que algunos autores coinciden en que las principales cosas que se podían adquirir mediante la ocupación eran las siguientes:

- Los animales salvajes: Estos no pertenecían a nadie, por lo tanto la primera persona que llegará a cazarlos o pescarlos los hacía suyos, no importaba que el cazador lo hiciera en su terreno o en el de alguna otra persona y para el caso de que se hubiese cazado algún animal salvaje y este recuperará su libertad, se transformaba nuevamente en una *res nullis* (*cosa sin dueño*) es decir, podrían ser objeto de apropiación para aquellos que los capturasen nuevamente. Son también susceptibles de ocupación los animales domesticados como las abejas, ciervos, palomas etc., y cuando estos pierdan la *consuetudo revertendi*, es decir la costumbre de volver a la casa de su dueño.

- El botín hecho al enemigo: Los bienes pertenecientes a los pueblos con los que Roma se encontraba en guerra o en disputa, se consideraban como *res nullis* (cosa sin dueño), ya que los romanos podían por medio de la ocupación apoderarse de sus bienes, lo mismo que de las personas que habitaban o se encontrarán en los territorios en guerra con Roma.
- Piedras preciosas: Este tipo de bienes como las perlas y el coral; principalmente piedras que eran encontradas en el mar o en las orillas, podían ser sujetas de apropiación por los romanos.
- Las *res derelictae*: Se refería principalmente a las cosas que eran abandonadas voluntariamente por el propietario y que se podían apropiar por medio de la ocupación, pero dentro de esta categoría no encuadraban las cosas que se hallaban pérdidas o extraviadas. Al respecto los autores en comento, nos mencionan que existió una discusión entre proculeyanos y sabinianos, sobre en qué momento debían ser consideradas como abandonadas las cosas, los proculeyanos consideraban que se encontraba abandonada en el momento de la ocupación y los sabinianos consideraban que era en el momento en el que el propietario dejaba de tener la intención de poseer.
- Adquisición del tesoro: Los mismos autores, nos refieren que en esta categoría no solo se trata de dinero sino también de objetos valiosos que se encontraban ocultos y respecto de los cuales no era posible determinar quién los había ocultado, de otra manera serían propiedad de los herederos del antiguo dueño. La regulación respecto a los tesoros fue diversa, ya que los autores nos mencionan que en un principio se consideraba que todo lo que se encontrará dentro de una extensión de terreno pertenecía al mismo y consecuentemente la propiedad correspondía al propietario del terreno, ya con posterioridad se le dio una categoría de bien vacante y pertenecía al fisco. Finalmente se instituyó en Roma que el tesoro perteneciera la mitad al propietario del terreno y la otra

mitad al descubridor, excepto en aquellos casos en donde la búsqueda fuera ordenada por el propietario y de esta manera no le correspondería nada al descubridor.

Como podemos observar la mayoría de bienes a los que se hizo alusión, representaban bienes muebles y estos eran obtenidos o peleados en la guerra o por sucesos extraordinarios.

La accesión.

De acuerdo con el estudio realizado se observa que la palabra *accessio* no hace referencia a la manera de adquirir el dominio, sino que se refiere al aumento o porción que se adiciona a una cosa principal es decir, existe accesión cuando dos cosas que pertenecen a diferentes propietarios se unen natural o artificialmente dando lugar a la creación de una sola cosa.

Para el autor Iglesias Redondo (2004), “Hay accesión cuando una cosa se adhiere a otra, por obra natural o artificial para integrarse ambas en un solo cuerpo” (p.168)

En la figura de la accesión, es indispensable determinar cuál de las dos cosas de acuerdo con su función económico-social será la principal, pues en dicha figura rige el principio de que el propietario de la cosa principal es propietario de la accesoría es decir, de la totalidad de la nueva creación.

Para el caso de que la unión no fuera permanente, se podía dar la separación de la cosa accesoría y en este caso el propietario de la misma podía exigir al propietario de la cosa principal la separación, todo esto se realizaba mediante *la actio ad exhibendum*, que era una acción exhibitoria en la que se pedía la presentación o exhibición de una cosa como paso previo a la reivindicación, hoy día dicha acción sería el equivalente a los medios preparatorios a juicio.

Pero por el contrario, cuando la unión era permanente no se admitía la separación y suscitaba una adquisición irreversible y definitiva para el propietario de la cosa principal. En este caso el propietario que soportaba la pérdida tenía derecho al pago de una indemnización y podía exigirla sino la obtenía de forma voluntaria mediante *la actio doli* (acción de dolo).

Algunos de los autores antes referidos coinciden en sus obras en que existen tres tipos de accesión y se clasifican en las siguientes categorías:

1. Accesión de mueble a mueble. Se considera que en este tipo de accesión se encuentran los siguientes casos:

- *Ferruminatio*: Esta figura se puede definir, como la unión de dos cosas de un mismo metal dando lugar a una sola. En este caso el propietario de la cosa la adquiere en el momento de la unión de la cosa accesoria y deberá indemnizar al dueño de esta última por el valor de la misma.
- *Textura*: En este tipo de accesión, los hilos que se integren mediante un bordado o tejido en una tela ajena serán propiedad del dueño de la tela.
- *Scriptura*: En este modo se estableció que la tinta con la que se escribía en un pergamino o papiro pertenecía al propietario del material sobre el que se realizó la escritura.
- *Pictura*: Este tipo de accesión existió cuando se pintaba sobre un material ajeno, generalmente tablas o lienzos.
- *Tinctura*: En este caso de accesión, la tinta que se adhiriera a un trozo de tela pasará a ser propiedad del dueño de la tela.

2. Accesión de mueble a inmueble. Dentro del Derecho Romano se estableció un principio de superficies denominado *solī cedit*, a través del cual todo lo que se incorporará al suelo pertenecía a este y en esta categoría de acuerdo con los autores anteriormente referidos, se distinguen tres casos:

- *Satio*: Para el caso de que se sembraran semillas en un terreno ajeno, ocurría que la cosecha o los frutos obtenidos pertenecían al propietario del terreno.
- *Plantatio*: Cuando se colocaban plantas dentro de un predio ajeno y estas echaban raíz, pasaban a pertenecer al propietario del predio.

- *Inaedificatio*. En el supuesto de que una persona construyera con materiales propios una edificación en un terreno ajeno, el propietario de dicha edificación sería el propietario del terreno.

3. Accesión de inmueble a inmueble. Los autores antes referidos coinciden en que dentro de la presente categoría se dan los siguientes casos:

- *Alluvio*: Es el incremento lento y no perceptible de los predios ribereños derivado de las corrientes de los ríos, en la cual el propietario de un predio ribereño adquiere la propiedad de los incrementos paulatinos que se hagan a su terreno.
- *Avulsio*: Se trata del incremento de un fundo ribereño cuando por el movimiento de las corrientes de los ríos se arrancan porciones de tierra de predios superiores y se depositan río abajo.
- *Insula in flumine nata*: Para el caso de que una isla nazca en medio de dos ríos, serán propietarios de la misma los dueños de los predios aledaños.
- *Alveus derelictus*: Cuando un río abandonaba su cauce natural para correr por un nuevo conducto, el lecho abandonado pertenecía a los propietarios de los predios ribereños.

Adquisición del Tesoro.

A través de la historia del Derecho Romano la adquisición del tesoro se encontró regulada de diversas maneras.

Algunos autores dentro de sus obras definen la palabra tesoro como una suma de dinero o un objeto precioso que se encuentra escondido por un tiempo y del cual nadie puede saber quién fue su último propietario, lo que caracteriza al tesoro es su posición oculta y desconocida.

De acuerdo con la época, en Roma el tesoro se consideró como una simple accesión del fundo en que este era hallado y fue hasta en el Derecho Justiniano en donde se dio una solución a esta problemática, en la cual se decidió establecer que el tesoro encontrado perteneciera por

mitad al propietario del fundo y la otra mitad a quien lo descubriera y que únicamente si el tesoro se encontraba dentro de un lugar religioso o sagrado este perteneciera al descubridor.

Aunque esta figura muestra similitudes con la ocupación y con la accesión, la adquisición del tesoro es un modo diferente de adquirir la propiedad, ya que en esta figura el descubridor no requiere una toma verdadera de posesión, sino que en dicha figura bastaba la simple *inventio* o acto de descubrir el tesoro.

Especificación.

Algunos de los autores citados en el presente trabajo han definido a dicha figura como un modo originario de adquirir la propiedad, que consiste en la transformación de la materia prima perteneciente a una persona. En el Derecho Romano, los *sabinianos* establecieron que la nueva cosa creada perteneciera al dueño de la materia ya que de ella deriva la nueva creación, por su parte los *proculeyanos* atribuyeron la nueva especie al creador y por consiguiente que este fuera el propietario de la misma.

Derivado de lo anterior, se puede observar que la especificación justifica un enriquecimiento y este se puede dar a favor del dueño de la materia o a favor del creador de la nueva especie, aclarando que esto no significa que quien pierda la materia o el trabajo no tenga derecho a ser indemnizado, dicha indemnización puede obtenerse oponiendo la *reivindicatio* (acción reivindicatoria) o la *exceptio doli* (acción de dolo), siempre y cuando la nueva especie creada se encuentre en poder de alguno de los dos, ya que para el caso de que no la posean quedarán desamparados de todo recurso.

Confusio y commixtio.

La *confusio* y la *commixtio* son otros de los modos originarios de adquirir la propiedad y estos tienen lugar respectivamente cuando se mezclan líquidos o sólidos de igual o diferente género sin que exista una incorporación de una cosa a otra, ni que se elabore una nueva especie.

De acuerdo con la autora Moncayo Rodriguez (2004), estas figuras se encontraban reguladas bajo los siguientes principios:

Confusión y Conmixtion eran regulados bajo los siguientes principios:

- 1.-Si la separación de la mezcla es posible, cada propietario conserva su derecho y cuenta con la acción de exhibición y con la *actio reivindicatoria* para reclamar posteriormente la entrega.
- 2.-Si no es posible la separación, surgía una *communio pro-indiviso*, una copropiedad entre los diferentes propietarios, siendo titular cada uno de ellos de una cuota equivalente al valor de la cosa que se mezcló.
- 3.-Si la mezcla se realizó con el consentimiento de los diferentes propietarios surgía también una copropiedad pudiendo cada titular, ejercer la *actio communi dividendo* para poner fin a dicha comunidad.”(p.34)

Como se observa, derivado de estos modos de adquirir la propiedad aparece una nueva figura denominada “copropiedad” y con ella cada propietario podía ejercer derechos y proteger su propiedad.

Adquisición de frutos.

En Roma se estableció que en tanto los frutos naturales se encontraran unidos a la cosa que les dio origen, estos se considerarían parte de la misma y no serían objeto de un derecho distinto a ella, pero cuando estos frutos se encontraran separados de la cosa que los produce, se transformarían en cosas con una propia individualidad.

La autora Moncayo Rodriguez (2004) nos refiere en su obra Derechos Patrimoniales y Proceso Civil Romano, que los frutos en Roma eran adquiridos de dos formas:

Adquieren los frutos por separación: el propietario *ex iure quiritium* de la cosa fructífera, el poseedor de buena fe, el titular de la propiedad provincial, pretoria o del *ius agro vectigal* y el enfiteuta en el Derecho Justiniano.

Adquieren los frutos por *perceptio*: el usufructuario, el arrendatario y acreedor pignoraticio. (p. 35)

Finalmente la propiedad de esos frutos se atribuía al propietario de la cosa matriz o en su caso al titular de alguno de los derechos reales sobre propiedad ajena.

Modos derivativos.

La mancipatio.

Dentro de los modos derivativos encontramos la *Mancipatio*, que era entendida como un negocio solemne y propio del *ius civile*; dicha figura era empleada para la adquisición de la *res Mancipi* (bienes de que solamente podían ser propiedad de ciudadanos romanos) que estaba reservada para los ciudadanos romanos o para los latinos que gozaran del *ius commercii*.

Para los autores Bravo Gonzalez & Bravo Valdes (1994) dicha figura se puede definir como:

La mancipatio es una venta ficticia-imaginaria *quaedam venditio*- en la cual figuraban el enajenante, el adquirente, el porta balanza y cinco testigos todos ciudadanos romanos púberos en el que se requería la presencia del objeto si era mueble y si era inmueble un fragmento representativo. (p218)

Como se observa la *mancipatio* se podía entender como un verdadero negocio es decir, era una compraventa real y no una compraventa imaginaria o simbólica que se basaba en el intercambio de una cosa por dinero, ya que en dicha negociación el pedazo de cobre o bronce que se entregaba no simbolizaba precisamente el precio, sino que era el dinero que se pagaba por la cosa, ya que en este periodo el cobre se empleaba en el lugar de la moneda acuñada.

La mayoría de los autores coinciden en que el efecto de la *mancipatio* era la transmisión de la propiedad *ex iure quiritium*, en la cual la persona que transmitía la cosa se encontraba obligado a garantizar la transmisión de la propiedad.

In iure cessio.

Este modo derivativo se puede entender como una figura que representa un negocio jurídico, formal, abstracto y contemplado por el *ius civile*, mediante el cual se transmitía la propiedad.

En palabras de la doctora Moncayo Rodriguez (2004), la *In Iure Cessio* se puede definir como:

Un juicio ficticio de reivindicación de la cosa, que podía celebrarse solo por ciudadanos romanos y que podía tener por objeto tanto cosas *mancipi* como *nec Mancipi*, y se utilizaba para transmitir la propiedad, pero también para construir o extinguir otros derechos. (p.38)

Además es de mencionar que para poder llevar a cabo la celebración de la *In Iure Cessio*, el enajenante y el adquirente del bien debían presentarse ante el magistrado pretor en Roma o el gobernador en las provincias, en su calidad de demandado y actor respectivamente; ahí el adquirente en su papel de actor debía proclamar en forma solemne su derecho y tocar la cosa manifestando que era suya de acuerdo con el derecho de los *quirites*, después de ese acto denominado por los romanos “*vindicatio*”, el magistrado debía dirigirse al cedente y preguntarle si quería hacer la *contravindicatio*, si este guardaba silencio y no manifestaba nada al respecto, el pretor procedía a realizar la *addictio* es decir, la adjudicación de la cosa y con ello el actor adquiría la propiedad, la cual era reconocida por el *ius civile* al mismo tiempo que el demandado la perdía.

La *in iure cesio*, también era utilizada para otros fines tales como: transmitir o construir otros derechos como la tutela, el usufructo, la adopción, las servidumbres, la emancipación, etc.

La traditio.

El término *tradiatio* significa “entrega” es decir la entrega de la cosa, es la manera más antigua y natural que existe de la enajenación de las cosas *res nec mancipi* (bienes de gran valor que solamente podían ser propiedad de ciudadanos romanos).

En palabras de los autores Bravo Gonzalez & Bravo Valdes (1994), *la traditio* se puede definir como:

En sentido amplio la *tradiatio* es la remisión de una cosa a una persona *-accipiens-*, por otra *-tradens* vista así, no es un acto solemne, ni un acto jurídico, es solo la entrega del corpus *-del objeto-*, hecho material sin ninguna significación; únicamente la intención de las partes le da en cada caso una fisonomía y eficacia jurídica diferentes. (p.219)

Asimismo, los autores antes referidos nos hacen el comentario de que la eficacia de esta figura dependía de que se cumplieran los siguientes requisitos:

1) Que el *tradens* -el que entrega- haga la remisión del corpus al *accipiens*-al que recibe. 2) Que las dos partes tengan la intención recíproca de enajenar y de adquirir. 3) la *iusta causa traditionis* -la causa legal de la entrega-, o sea el fin práctico que motiva la remisión del objeto. (Bravo Gonzalez & Bravo Valdes, 1994, p.220)

En esta figura podían transmitir: el propietario y pese a que no fueran propietarios, el acreedor prendario o hipotecario, además de que también podían transmitir los hijos y los esclavos del propietario siempre y cuando mediara mandato o relación a los bienes que integraban el patrimonio sometido a su administración; los procuradores y los tutores.

Asimismo, dentro de dicha figura se estableció que no podían transmitir aun siendo propietarios: los pródigos, los pupilos y los infantes sin autorización de algún tutor.

En el Derecho antiguo la entrega de la cosa podía ser entendida en sentido material es decir, si se trataba de bienes muebles era necesario que se transmitieran de mano a mano, para el caso de los bienes inmuebles, se requería la entrada de la persona al fundo o casa según fuera el caso.

La autora Moncayo Rodriguez (2004), nos menciona que en el Derecho Clásico hubo una tendencia a facilitar la entrega material y se introdujo con ello en algunos casos el elemento espiritual es decir, la voluntad que tiene la persona de transmitir y adquirir la propiedad, tales casos fueron agrupados por la doctrina bajo el nombre de *traditio ficta*, terminología que indica que *la traditio* se efectuó sin la entrega de la cosa, siendo estos los siguientes:

- *Traditio longa manu*: Cuando la cosa que se entrega es indicada o señalada a la distancia.
- *Traditio brevi manu*: Cuando el adquirente detentaba por cualquier título la cosa, no siendo necesaria la entrega material.
- *Traditio siymbolica*: Cuando no se entrega la cosa que debe transmitirse en propiedad, sino algo que la representa.
- *Constitutum possessorium*: Cuando el propietario de la cosa, con el consentimiento del adquirente, la conserva en su poder bajo otro título, por lo que no hay entrega.
- *Traditio* por la entrega del documento: Se admitió en época tardía que el otorgamiento del documento substituyese la entrega de la cosa, una constitución de Severo y Caracalla recuerda un caso de trasmisión de la propiedad de esclavos a título de donación, en donde es suficiente la consignación del documento que contiene el negocio traslativo. (pp. 41,42)

Es de mencionarse que algunos de los modos anteriormente referidos siguen operando hasta nuestros días y en muchos casos se encuentran presentes en la adquisición y transmisión de la propiedad.

Legado per vindicationem.

Es considerado como un modo derivativo de adquirir la propiedad y se encuentra regulado por el *ius civile*. En virtud de esta figura, el testador trasmite a un legatario de manera directa la propiedad de una cosa.

La mayoría de los autores anteriormente referidos, mencionan que la forma en que era utilizada dicha figura era mediante el “*do lego*” (doy y lego), ya que por su naturaleza este tipo de legado únicamente podía tener por objeto cosas de las que el testador fuera propietario quiritario, tanto al tiempo de elaboración del testamento, como al tiempo de su muerte y el legatario adquiriría la propiedad a la muerte del testador, una vez que el heredero hubiese aceptado la herencia.

Modos intermedios

Dentro de los modos para adquirir la propiedad se encuentran los llamados modos intermedios, los cuales se clasifican de la siguiente manera:

La usucapión.

La figura de la Usucapión se puede entender como la adquisición del dominio por tener la posesión continuada de una cosa durante un tiempo determinado. Esta figura jurídica surge en las épocas antigua y clásica del Derecho Romano, respondiendo con ello a la imperiosa necesidad de convertir a una persona en propietario, ya sea porque el transmitente de la cosa o bien carece de derecho o bien porque no se haya observado la forma y requisitos requeridos para realizar la trasmisión.

La autora Moncayo Rodriguez (2004) nos hace mención en su obra Derechos Patrimoniales y Proceso Civil Romano, que la función de esta figura es transformar en propietario a quien solo es poseedor de la cosa o bien, manifestando al respecto lo siguiente: “Gayo en sus Institutas manifiesta que la *usucapio* es una figura que se crea para corregir situaciones defectuosas y que

estas no se prolonguen excesivamente en el tiempo, brindando seguridad jurídica a sus titulares.” (p.44)

La ley de las XII Tablas, requería para la adquisición de la propiedad *el usus* continuado durante dos años para los bienes inmuebles y un año para los bienes muebles, además de que exigía que para poder usucapir la cosa no fuera robada.

Posteriormente en el Derecho Clásico, se incorporaron dos requisitos muy importantes para la figura de la Usucapión que fueron la justa causa y la buena fe.

La figura de la Usucapión contempla algunos requisitos entre los que encontramos los siguientes: *res habilis*, *titulus*, *fides*, *possessio*, *tempus* (cosa idónea para usucapir, título, buena fe, posesión, tiempo), los cuales serán abordados a continuación:

1. *Res habilis*: Existían cosas y bienes dentro del Derecho Romano que no eran idóneos para adquirir por medio de la Usucapión, entre ellas encontramos las siguientes: las cosas que se encontraban fuera del comercio, las cosas que hubieran sido obtenidas en forma violenta o robadas, las cosas donadas a los magistrados en las provincias, los bienes de los menores, los bienes de la iglesia, las cosas de la dote y las demás cuya enajenación o adquisición no estuviere permitida.
2. *Titulus*: Aquí hablamos de una situación jurídica objetiva, mediante la cual se logra justificar la adquisición de la propiedad de la cosa o bien.
3. *Fides*: Se trataba de la firme convicción que tenía el poseedor de la cosa o bien de no lesionar o afectar la esfera jurídica de otras personas al entrar en posesión de la misma, ya que la buena fe se presume y correspondía a la contraparte probar la falta de esta.
4. *Possessio*: Es el poder de hecho que en forma exclusiva ejerce el usucapiente sobre la cosa o bien. La posesión debía tener la peculiaridad de ser de forma ininterrumpida, ya que en caso de pérdida de la cosa la Usucapión se interrumpía, debiendo comenzar de nuevo para el caso de llegar a recuperar la posesión.

5. *Tempus*: Se refiere al tiempo marcado por la ley, el cual era de suma importancia para que se pudiera dar la adquisición del derecho de propiedad. En la ley de las XII Tablas, se estableció que se requería de por lo menos un año para bienes muebles y dos años para inmuebles, posteriormente Justiniano aumento el término para usucapir a tres años en el caso de bienes muebles y para los inmuebles a diez años entre presentes y veinte años entre ausentes.

Finalmente podemos decir que hoy día en la mayoría de nuestras legislaciones siguen prevaleciendo la mayoría de estos requisitos para la Usucapión, varios de ellos han variado de acuerdo con las circunstancias y época, pero se ha tratado de conservar la esencia de los mismos.

La adjudicatio.

Dicha figura era contemplada por los romanos como un modo de adquirir la propiedad, la cual consistía en la realización de un pronunciamiento por el juez dentro de juicios divisorios de copropiedad, comunidad hereditaria o de deslinde y con el cual se obtenía la propiedad.

Para el autor Ventura Silva (2005) se puede definir dicha figura de la siguiente manera: “ADIUDICATIO.- Adjudicación de cosas hecha por el juez en los juicios divisorios.” (p.215)

En la figura de la *adjudicatio* se contemplaban 2 tipos de acciones de división: la *actio familiae erciscundae*, para el caso de la herencia común y la *actio communi dividendo* para la copropiedad.

Particularmente en este modo de adquirir la propiedad, la resolución del juez tiene relevancia, ya que esta se convierte en el acto constitutivo de una propiedad separada o pro parte divisa para los copropietarios, en lugar de una cuota ideal en la copropiedad. Una vez realizada la adjudicación, cada condómino será propietario de una parte individualizada en la que podrá ejercer su derecho en forma autónoma.

Protección procesal de la propiedad.

En Roma existían medios para la protección de la propiedad, los cuales se dividían en medios judiciales y extrajudiciales que tenían como función defender el derecho de propiedad, dentro de los principales medios de protección encontramos los siguientes:

Protección de la propiedad quiritaria.

La propiedad es el principal de los derechos reales, para ello el Derecho Civil creó dos acciones fundamentales para proteger la propiedad quiritaria: la acción reivindicatoria y la acción negatoria. Dichas figuras serán explicadas a continuación:

La acción reivindicatoria.

La acción reivindicatoria o *reivindicatio* era una acción real que se encontraba contemplada dentro del *ius civile* y se concedía al propietario quiritario que había perdido la posesión de la cosa o bien y esta acción se ejercitaba en contra del poseedor o detentador de la misma, con la finalidad de obtener el reconocimiento de su derecho y consecuentemente la restitución de la cosa o su valor en dinero.

En palabras del autor Iglesias Redondo (2004) podemos definir a la acción reivindicatoria o *reivindicatio* de la siguiente manera: “(...) Es la acción que ampara al propietario civil contra el tercero que posee ilícitamente y tiende a que se reconozca su propiedad y en consecuencia se le restituya la cosa” (p.186)

Es de mencionarse, que en la acción reivindicatoria el sujeto activo era el propietario de la cosa y este previamente tenía que haber sido privado de la posesión y el sujeto pasivo sería el poseedor de la cosa.

La carga de la prueba en la acción reivindicatoria recaía en el demandante es decir, si el poseedor defendía su posesión, el actor debía probar su dominio en caso de que este demostrara la existencia de su derecho, la persona demandada estaba obligada a restituir la posesión de la cosa y a falta de retención de la misma, el juez condenaba al deudor a pagar el valor de la

misma. Pero si por el contrario el reivindicante no lograba demostrar la existencia del dominio, el poseedor continuaba con la posesión de la cosa o bien.

Los efectos que derivaban de ejercer la acción reivindicatoria, estaban orientados a obtener la restitución de la cosa o en su caso el valor en dinero de la misma.

La responsabilidad que el poseedor tenía era distinta, ya que esta variaba dependiendo del tipo de posesión que este tuviere, es decir si la posesión era de buena fe o de mala fe.

- El poseedor de buena fe: En la época del Derecho Clásico en Roma, el poseedor podía conservar los frutos percibidos antes de la *Litis contestatio* (acuerdo en el que las partes fijaban los límites de la controversia, elegían al juez y se comprometían a cumplir con la sentencia) ya para la era de Justiniano, este debía restituir los frutos percibidos antes de dicho momento procesal, siempre que los mismos estuvieran todavía en su poder. Respecto al menoscabo que podía padecer la cosa o bien; el poseedor de buena fe respondía solo en aquellos casos que habían sido ocasionados por su culpa y después de la *Litis contestatio*.
- El poseedor de mala fe: Este poseedor estaba obligado a restituir los frutos percibidos, inclusive antes de la *Litis contestatio* y debía responder a los deterioros creados en cualquier tiempo.

Como podemos observar dicha figura jurídica contemplaba varios supuestos, mediante los cuales se regían los posibles derechos del propietario o del poseedor y había protección para ambos sin que se dejara a alguno de ellos en un estado de indefensión.

La acción negatoria.

Esta acción también llamada negativa, era concedida al propietario en contra de la persona que pretendiera ser titular de un derecho de servidumbre o del usufructo de una cosa o bien y con el ejercicio de esta acción se pretendía eliminar las molestias o perturbaciones que ello ocasionará. El propietario únicamente debía probar la existencia de sus derechos y el demandado

como consecuencia de esta acción debía demostrar también la existencia del derecho negado por aquel.

El objetivo que tenía la acción negatoria, era precisamente la cesación de las perturbaciones que impedían el libre ejercicio del derecho de propiedad.

Protección de la propiedad bonitaria.

Para brindar una protección a la propiedad bonitaria, se crearon algunas acciones como: la acción publiciana y la *exceptio rei venditae et traditae*, mismas que se detallaran a continuación.

La acción publiciana

Del estudio realizado de la presente figura, se puede decir que la acción publiciana se entiende como aquella acción que era introducida por el pretor y que tenía un contenido semejante a la acción reivindicatoria es decir, dicha acción protegía al propietario bonitario que había sido desposeído de la cosa o bien.

Esta acción se basaba principalmente en la ficción de que el tiempo necesario para usucapir ya había transcurrido, lo que le daba la posibilidad y permitía al usucapiente, el perseguir la cosa de manos de cualquier tercero como si fuese el propietario.

La *actio publiciana* era una acción que se podía ejercer en contra del propietario, ya que esta tenía como opción el poder oponer la *exceptio iusti dominii* (excepción de justo dueño) y que con ello quedaren paralizados los efectos de dicha acción; el pretor en este caso otorgaba al propietario bonitario una *replicatio rei venditae et traditae* (replicación de la cosa vendida y transmitida) dejando sin efectos dicha excepción.

Como podemos observar en esta figura al igual que en la acción reivindicatoria existía una protección para ambas partes, sin que se dejare a alguno de ellos sin defensa alguna y permitía probar los posibles derechos que cada uno pudiese tener respecto de la cosa o bien en cuestión.

Exceptio rei venditae et traditae.

Esta excepción era otorgada al propietario bonitario que hubiese adquirido una *res mancipi* (cosas que se adquirían por actos formales o solemnes) por simple *traditio* (adquirir la propiedad de un bien por la simple entrega material o simbólica del mismo) para con ello estar en posibilidad de poder defenderse de la acción reivindicatoria del enajenante-propietario quiritario, de aquí que surja que el significado de esta excepción sea excepción de cosa vendida y transmitida.

La propiedad en tiempos de las XII tablas.

En Roma se creó la denominada ley de las XII Tablas, la cual solo respetaba la propiedad del ciudadano romano y establecía que este era el único capaz de tenerla y que los extranjeros no podían aspirar a ella. La propiedad no podía adquirirse, destruirse ni pasar de un ciudadano a otro, salvo en casos excepcionales.

Con posterioridad y hasta la llegada de los jurisconsultos, se dio a la propiedad el nombre *dominit ex jure Quiritium* (dominio según el Derecho Romano) y con este nuevo modelo la persona que obtenía este derecho se le conocía como *dominus legitimus*, que significa “señor legítimo” quien se convertía en propietario de acuerdo con la ley.

El autor Muñoz Rocha (2010) nos menciona en su libro Bienes y Derechos Reales, que durante la época de las XII Tablas los modos de adquirir y transmitir la propiedad fueron los siguientes:

- (...)1. La ocupación: por ella se adquiría el botín y los esclavos hechos al enemigo. La lanza era para los romanos el primer medio para adquirir y el símbolo legal del dominio según la ley.
2. La tradición natural se hallaba admitida en ciertos casos. (p.79)

Así mismo el autor anteriormente referido, nos menciona que también existían medios civiles para poder adquirir la propiedad entre los que destacan:

- (...)1.- *La mancipium*: Este acto consistía en una enajenación solemne, que solo podía hacerse entre ciudadanos romanos, ante testigos ciudadanos, con una vara de metal y pronunciando palabras que formaban ley para las partes. Por este medio el jefe de familia vendía a los

individuos que se hallaban bajo su poder y el marido adquiría el dominio de su mujer, específicamente estos dos casos se encontraban regulados en la tabla número IV.

2.- El uso: Cuando se ha disfrutado de una cosa durante dos años respecto de un fundo y un año respecto de otras cosas, se adquiría el dominio romano por este uso y por esta posesión.

3.- *Cesion in jure*: Este modo no tiene referente en las XII Tablas, pero consistía en un simulacro de litigio celebrado ante el magistrado.

4.- Adjudicación hecha por el juez: Se verificaba cuando los coherederos o propietarios de una misma cosa obraban en justicia para hacerla distribuir o cuando los vecinos gestionaban que se fijasen límites de sus propias propiedades; cada parte adquiría el dominio romano sobre la parte que se le adjudicaba. (Muñoz Rocha, 2010, p. 79,80,81)

Como se puede observar, la propiedad durante el periodo de las XII Tablas en Roma era limitada, pues el consentimiento y la misma tradición daban derecho de propiedad.

La propiedad en tiempos de Gayo y Ulpiano.

El autor Muñoz Rocha (2010) menciona que junto al dominio romano denominado *dominium ex jure quiritium* mismo que se encontraba reconocido en las XII Tablas, se estableció una especie de propiedad particular introducida por el derecho de gentes y de la cual resulta la siguiente distinción:

(...) 1. El dominio romano o *dominium ex jure Quiritium*, cuando la cosa ha sido adquirida conforme a las reglas del derecho civil, como lo explicamos en el apartado anterior.

2. El hecho de tener la cosa entre sus bienes (*in bonis habere*) que en latín no tenía nombre especial, se refería a la cosa adquirida por medios no reconocidos en el derecho civil, como capaces de producir la propiedad.(p.81)

Cabe aclarar que los efectos dentro del *dominium ex jure Quiritium* y la cosa *in bonis habere* eran diferentes, ya que ambas figuras daban derechos distintos. En el primer caso, consistía en el dominio sobre la cosa, pero cuando la cosa solo se encontraba *in bonis*, quedaba en el dominio romano del otro.

De acuerdo con los autores, Bravo Gonzalez & Bravo Valdes (1994) los derechos sobre la cosa *in bonis habere* quedaban de la siguiente manera:“(...) El que tenía la cosa *in bonis*, poseía la facultad de usarla y de percibir todos sus frutos. El que conservaba el dominio romano, según el derecho estricto, tenía la facultad de disponer de ella y de recobrarla” (p.226)

Al respecto el autor Muñoz Rocha (2010), nos hace el comentario que respecto a los medios civiles para adquirir la propiedad en esta época, destacan los siguientes:

“(..). 1. *La mancipación*, después de las XII Tablas, se conoce con el nombre de *mancipatio, venditio per aes et libram*. La mancipación solo se podía realizar entre ciudadanos romanos, los latinos de las colonias, los latinos junianos y los extranjeros a quienes se había dado el *commercium*, es decir, derecho de comprar y vender. Se verificaba por palabras solemnes, en presencia del que llevaba el peso (*libripens*) y de cinco testigos que debían ser ciudadanos y púberos.

2. La usucapión (*usucapio*) llamada en las XII Tablas *usus auctoritas*, es la adquisición de la propiedad por posesión continua o uso de dos años (*dominio adeptio per continuationem possessionis anni vel biennii*) de un año para las cosas muebles y de dos años para las inmuebles.

3. La cesión in jure (*in jure cessio*) es un modo civil de enajenación; produce el mismo efecto que la mancipación y se aplica tanto a las cosas *mancipii* como a las *nec mancipii*. El que cede la cosa es el dueño (*in jure cedens*), el que vindica (*vindicans*) es la persona a quien cede y el que declara la propiedad (*addicens*) es el pretor, aunque en las providencias es el presidente.

4.-La adjudicación (*adjudicatio*) era un proceso in juicio, con el que el juez daba la propiedad juzgando (*adjudicat*) a una de las partes; el poder de adjudicar se lo otorgaba la legislación romana.

5.-La ley: Es el medio común de adquirir las cosas *mancipii* y *nec mancipii*(...)(pp.82,83)

Como podemos observar hoy día, algunas de estas figuras siguen siendo contempladas dentro de nuestro Derecho, varias de ellas con ciertas modificaciones atendiendo a la época y circunstancias sociales y jurídicas actuales.

La propiedad en tiempos de Justiniano.

En Roma en la era de Justiniano, el dominio romano (*dominium ex jure Quiritium*) como la propiedad imperfecta natural (*in bonis habere*) desaparecieron. Dentro de las Institutas, desapareció la distinción entre tener una cosa en su dominio y tenerla entre sus bienes y cada cual era propietario de las que hubiese adquirido.

Al respecto al autor Muñoz Rocha (2010), hace el siguiente comentario:

En la época de Justiniano el dominio era uno y el efecto que producía dicho dominio era el pleno poder sobre la cosa, este poder era de ocupar la cosa (*plenam in re potestatem*). Este poder era de ocupar la cosa, obtener de ella todos los servicios de que fuera capaz, todos los productos, todas las bonificaciones y aumentos, modificaciones, divisiones, enajenaciones y hasta destrucciones, así como reivindicaciones de manos de terceros etc(...)(pp.83,84)

A partir de Justiniano los derechos que se relacionan con el derecho de propiedad eran los siguientes:

- *Ius utendi*: Se refiere al derecho de usar la cosa y obtener de ella todos los servicios posibles.

- *Ius fruendi*: Es el derecho de recibir todos los frutos que produce la cosa.
- *Ius abutendi*: Es el derecho de disponer de la cosa e incluso de poder reivindicarla de manos de cualquier detentador.

Actualmente algunos de estos derechos se siguen retomando y siguen presentes en la figura de la propiedad.

La propiedad en el código de Napoleón.

El código francés logró definir el concepto de propiedad en tres artículos, en los que se establecieron los principios de dicha figura. En el artículo 574 del Código francés, se puede observar que se definía a la propiedad como un derecho de gozar y de poder disponer de las cosas de modo absoluto siempre y cuando no se realizará un uso prohibido de ellas.

Al respecto en el artículo 545 del código francés se estableció que nadie podía ser obligado a ceder o transferir su propiedad a menos que fuera por una causa de utilidad pública y mediante el pago previo de una indemnización.

Por su parte el artículo 546 del mismo código, refería que la propiedad que se tenía respecto de una cosa mueble o inmueble, daba derecho sobre todo lo que está producía o aumentara natural o artificialmente.

Con base en lo antes referido, el autor Bonnacase (1997) define a la propiedad de la siguiente manera:

(...) es el derecho real tipo en virtud del cual, en un medio social dado y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse, por medio de actos materiales o jurídicos, de toda utilidad inherente a una cosa mueble o inmueble. (Citado en Muñoz, 2010, p.84)

Al respecto y al efecto de dar un mayor entendimiento al concepto de propiedad los autores Plianol & Ripert (1997), destacan que la propiedad tiene la característica de ser exclusiva, pues tiene la atribución del goce de una cosa a una persona determinada, con la exclusión de las demás y proponen la siguiente definición de propiedad: “El derecho en virtud del cual una cosa

se encuentra sometida de manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona.”
(Citado en Muñoz Rocha, 2010,p.84)

Finalmente como se observa de dichas definiciones, ambos autores exaltan que la propiedad es un derecho real que tiene la característica de ser exclusiva, ya que para ellos se somete de manera absoluta a una persona.

La propiedad en México.

Evolución de la propiedad en nuestra legislación.

Una de las principales fuentes que sirvió de inspiración para la creación de la mayoría de los códigos civiles, fue el Código Francés. Es importante señalar que los códigos de inspiración napoleónica fueron de orientación marcadamente individualista y que esta tendencia se vio reflejada claramente en nuestros ordenamientos desde la Constitución de 1857, hasta los Códigos Civiles de 1870 y 1884.

Como se ha mencionado, las ideas que contenía el Código Francés fueron la inspiración para la creación de diversos códigos en el mundo y muchas de ellas siguen rigiendo en gran medida a nuestros códigos, sin duda alguna la creación del Código Francés ha sido un parte aguas en la vida legislativa.

La propiedad en la Constitución mexicana de 1857.

La Constitución Mexicana de 1857 contempló lo relativo al derecho de propiedad en su artículo 27, mismo numeral de la actual Constitución. En dicho artículo se estableció que la propiedad de una persona no podía ser ocupada sin su consentimiento a menos de que fuera por causa de utilidad pública y cuando esto aconteciere se debería hacer pago de una indemnización.

En tiempos posteriores a la independencia de México, se optó por tomar como modelo la Declaratoria de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789 y la legislación francesa,

derivado de la adopción de dichos modelos nuestra legislación le otorgó al derecho de propiedad un carácter absoluto que se ha ido transformando día a día hasta la actualidad.

La propiedad en los códigos civiles de 1870 y 1884.

El Código Civil de 1870 en sus artículos 827, 828 y 829, fijó las bases de la propiedad siendo estas las siguientes:

- Artículo 827. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las que fijan las leyes.
- Artículo 828.- La propiedad es inviolable, no puede ser ocupada sino por causa de utilidad pública y previa indemnización.
- Artículo 829.- El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella. Por lo mismo podrá usarlo y hacer en el todas las obras plantaciones o excavaciones que quiera, salvo las restricciones establecidas en el título de las servidumbres y con sujeción a lo dispuesto en la legislación especial de minas y en reglamentos de policía.”

Por su parte el Código Civil de 1884 reproduce en los mismos términos lo planteado en el Código Civil de 1870 y se observa que en ambos códigos quedó establecida la posibilidad de restringir el derecho de propiedad cuando existieren causas de utilidad pública, en cuyo caso se modifica o se extingue el derecho, creando con ello una nueva figura denominada expropiación.

Es de importancia señalar que ambos códigos declararon que el derecho de propiedad de un terreno abarca también la propiedad del subsuelo de este, con relación a lo dispuesto en la legislación especial de minas, ya que por la época no es extraño que se sujeten a dicha legislación, dada la importancia que había tenido la minería desde tiempos de la colonia.

La propiedad en la Constitución de 1917.

El 5 de febrero de 1917 se promulgó la actual Constitución que rige a nuestro país, en dicho documento se recogieron todas las propuestas sociales que surgieron del movimiento revolucionario, que una vez elevadas al rango de preceptos constitucionales dieron el sustento legal al Estado protector, vigente en México desde el año de 1917.

Un aspecto relevante de la Constitución de 1917, fue que dio lugar a los derechos agrarios y derechos obreros, mismos que quedaron incorporados como “Garantías Sociales”. En atención a ello la parte principal de los avances revolucionarios en el texto constitucional de 1917, se vieron principalmente expresados en su artículo 27, en donde se pudo observar una nueva concepción del derecho de propiedad, viéndola ahora como un derecho de función social.

Es de mencionar que a partir de la creación de la Constitución de 1917, el derecho de propiedad adquirió una nueva función siendo esta una función social en la cual la propiedad tiende al logro de los fines del Estado moderno, consistente en alcanzar el bienestar de todos sus habitantes.

En el artículo 27 de esta Constitución se estableció uno de los preceptos más importantes para los mexicanos, consistente en que la propiedad originaria de las tierras y aguas correspondiera a la nación y que esta tiene en todo tiempo el derecho de imponer la propiedad privada y las modalidades que dicte el interés público, además señala que la expropiación solo podrá realizarse cuando exista una causa de utilidad pública y previo pago de una indemnización, además de que la nación se reserva el derecho de regular el aprovechamiento de los bienes, elementos naturales o riquezas del subsuelo que sean susceptibles de apropiación. Muchos de los autores sostienen que la orientación de la Constitución de 1917 parte de la concepción de un estado asistencial o bien de corte socialista.

Los juristas mexicanos señalan que hoy día el criterio que impera es aquel que considera que la propiedad es un medio para cumplir con los derechos impuestos por la solidaridad social, los

cuales prevalecen sobre los intereses individuales y esto hace que el derecho de propiedad sea calificado como un medio para cumplir con una función social.

La propiedad en el Código Civil de 1928.

La Constitución Política de nuestro país en su artículo 27 constitucional, señala que la propiedad de tierras y aguas que se encuentren en territorio nacional corresponden originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo con esta disposición lo que hoy conocemos como la propiedad privada.

Con base en lo que establece nuestra norma constitucional, el Código Civil de 1928, por su parte en su artículo 830 establecía que el propietario de una cosa podía disponer y gozar de la misma, pero siempre y cuando se sujetara a las limitaciones y modalidades que fijaren las leyes, con lo cual se deja ver que la ley permite que el propietario pueda darle la forma que más desee y convenga a su propiedad. Además el código en comento estableció una serie de disposiciones en las que predominaron los intereses sociales sobre los particulares y estos intereses estarían garantizados en otras disposiciones, leyes especiales y reglamentos, principalmente en donde estarían regulados conforme a lo establecido por la Constitución, los distintos regímenes o sistemas de propiedad, la propiedad sobre las riquezas del subsuelo, los distintos tipos de concesión, los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

Antecedentes Romanos de la Posesión.

Dentro del Derecho Romano existía la figura de la posesión y dicha figura era considerada como un poder material y físico que se ejercía sobre bienes corpóreos y que se presumía derivado de la tenencia de la cosa o bien, con posterioridad se aceptó la posibilidad de tener la posesión de derechos, institución a la que los romanos llamaron *possesio iuris* o *Cuasi possessio*.

Al respecto el autor González Román (2002) nos explica las raíces etimológicas que dan origen a la palabra posesión: “El vocablo posesión (en latín, *possessio*) tiene relación etimológica con la raíz *sedere*, que significa sentarse, a la cual se agrega la partícula *po* para formar *posedere*, y al abreviarse y juntarse estas dos palabras se convierten en *possessio*” (p.87)

El término posesión es utilizado principalmente para señalar la existencia de una relación física entre una persona y una cosa o bien, ya que es considerada como un derecho real que da a la persona la posibilidad exclusiva de utilizar la cosa.

El jurista Paulo al respecto nos menciona que la palabra posesión viene de “sede” como si se dijera “posición”, ya que para él la tendrá quien se instale en ella y concluye mencionando que la palabra *possessio* significa “asentamiento” es decir, el jurista Paulo entiende que el término posesión es un poder físico de hecho, que ejerce una persona sobre una cosa corporal y que es una mera situación de hecho y no de derecho.

Así mismo la autora Moncayo Rodríguez (2004) nos refiere que en las fuentes del derecho romano, no podemos encontrar como tal un concepto de posesión y que solo se habla de dicho término en un fragmento escrito por Paulo, en donde se hace mención respecto al significado etimológico de posesión, manifestándonos lo siguiente: “Se denominó la posesión, como dice también Labeon, de sede, como si se dijera posición, porque naturalmente es tenida por el que está en ella; a la cual llaman los griegos retención”(p.52)

La mayoría de los autores anteriormente citados coinciden en que la posesión es una cosa de hecho y no de derecho, por ello es que la definen como un poder material de hecho que ejerce una persona en forma directa y exclusiva sobre una cosa o bien, como si este fuese el propietario.

Evolución del concepto clásico de *possessio*.

Dentro del Derecho Romano prevalecieron dos instituciones originalmente independientes que participaron en la formación del concepto de posesión del periodo clásico y estas son: el

usus (ejercicio de hecho de un poder sobre una cosa o sobre una persona) y la *possessio*. De estas instituciones nacen las dos formas más destacadas de la posesión clásica siendo la *possessio* según el *ius civile* y la *possessio* según el *ius honorarium* (Derecho surgido de la jurisdicción de los magistrados con el cual se suplía o corregía al *ius civile*).

Al respecto el autor Gordillo Montesinos (2008) nos da su opinión acerca del *usus*, mencionando lo siguiente:

Usus. El concepto de *usus* es anterior al de *possessio*. Originalmente designaba al poder de hecho que se ejercía sobre una cosa o sobre una persona que se hallaba sometida al *mancipium* ajeno. Si este poder táctico era ejercido ininterrumpidamente durante cierto tiempo, se adquiría mediante *usucapio*, el propio *mancipium* sobre la cosa o la persona de que se trataba (...) (pp.417, 418)”

Al respecto encontramos que en las XII Tablas se estableció que el *usus* o posesión continúa y la *auctoritas* (garantía del enajenante) respecto de un fundo, fuera por un bienio y que el *usus* de las demás cosas fuera por tiempo de un año, de lo anteriormente descrito se da origen a que aquella persona que posea ininterrumpidamente durante el término de dos años un inmueble o durante un año algún bien de otra persona, adquiriría la propiedad de los mismos independientemente de la causa que le diera origen a la adquisición.

El autor Gordillo Montesinos (2008) nos refiere que el *usus* no perturbado podía llevar a la adquisición de la propiedad de bienes singulares:

El *usus* no perturbado ni cuestionado por el titular del *mancipium*, podía llevar a adquirir la propiedad sobre bienes singulares (del comercio jurídico privado) o sobre toda una herencia yacente (*usucapio pro herede*), así como el derecho a usar cosas ajenas y aun a adquirir el poder sobre personas libres (...) (p.418)

Como ya se mencionó en líneas anteriores y de acuerdo con los autores anteriormente citados respecto a la institución de la *possessio*, esta se puede definir como el resultado de la unión de la raíz “po” relacionada con la forma antigua “*potis*” (dominador, señor) y del verbo “*sedere*” (asentarse). Originalmente el término *possessio* se refería al asentamiento que los particulares hacían sobre terrenos públicos (*ager publicus populi romani*) en los cuales ejercían dominio a pesar de no ser propietarios y en virtud de la concesión que se les había otorgado. Durante la

república se concesionaron parcelas de *ager publicus* (tierras de uso público) a los particulares para que las cultivaran, esta concesión asumía dos modalidades:

1. La tierra que era cultivable, se podía dar en arrendamiento permanente a cambio del pago de una renta.
2. La tierra nueva es decir, aquella que no había sido explotada ni cultivada se podía concesionar en forma gratuita a los particulares.

En ambos casos como podemos observar se conservaba el derecho de propiedad es decir, se podía revocar la concesión en cualquier momento. Pese a lo anterior los particulares eran protegidos contra posibles usurpaciones o perturbaciones ilícitas, todo esto a través de los llamados interdictos posesorios.

El autor Gordillo Montesinos (2008) nos hace un breve comentario de cómo era la posesión en el Derecho Clásico: “El Derecho Clásico consideraba a la *possessio* como el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa corporal (*corpus*) con ánimo de disponer de ella de manera exclusiva (*animus possidendi*.) (...)” (p.419)

El mismo autor nos hace mención que tal poder fáctico era protegido a través de los interdictos posesorios y que con ello por lo general se orientaba a la adquisición de la propiedad mediante la figura de la Usucapión.

Los efectos jurídicos de la posesión.

Si bien es cierto que la *possessio* es una situación de hecho como nos han referido los autores anteriormente citados, esto no quiere decir que dicha figura no generará consecuencias jurídicas, ya que entre ellas se encuentran las siguientes:

- Servía para poder adquirir la propiedad de bienes o cosas, en los casos de ocupación, tradición y Usucapión.
- En los casos en que el poseedor de buena fe resultará condenado a restituir la cosa o bien, este solo debía responder de los frutos de la cosa.

- La posesión servía para poder asignar el papel de demandado en los procesos reivindicatorios de la época clásica. En efecto, el poseedor de la cosa en pelea asume la posición más favorable que era la de demandado, mientras que el *vindicante* la posición de actor, quien debía acreditar y probar su derecho de propiedad.
- El poseedor a pesar de que tuviese o no derecho de poseer, era defendido en su posesión contra las perturbaciones o ataques de terceros, a través de los interdictos posesorios.

Los efectos jurídicos que tenía la *possessio*, podemos decir que eran tendientes a conservar la cosa y en su caso a únicamente a restituir esta, hoy día dichos efectos tienen algunas similitudes o han servido de base para regular los efectos de la posesión actual.

Las clases de posesión.

En cuanto a las diversas clases de posesión, los romanos distinguieron las siguientes:

Possessio ad usucapionem o civilis.

Este tipo de posesión tenía lugar cuando existía una justa causa y por lo tanto se permitía gozar de la protección interdictal, además de que también se podía transformar en propiedad a través la figura de la Usucapión, pero esto únicamente si se cumplía con los requisitos de buena fe y justo título, los estudiosos del derecho denominaron a esta posesión como *possessio civilis* o *possession ad usucapionem*.

En palabras de la autora Moncayo Rodriguez (2004) podemos definir a dicha posesión en los siguientes términos:

(...) es aquella que tutelada por el *ius civile*, tiende a transformarse en un derecho de propiedad, es decir, el titular mediante la *usucapio* adquiere el dominio de la cosa, este tipo de posesión encuentra protección procesal en la *actio publiciana*, además del recurso a los interdictos. (p.55)

La misma autora nos hace referencia a que en el ámbito del *ius civile*, la distinción que existía entre la *possessio iusta e iniusta* tenía gran importancia, ya que con ello la jurisprudencia clásica construyó la teoría de la posesión con miras a la adquisición de la propiedad. La

possessio iusta se entiende como aquella que es conforme a la ley y como tal conduce a la Usucapión de la cosa poseída.

Finalmente la autora nos apunta que este tipo de posesión encontraba protección procesal en la *actio publiciana*, además del recurso de los interdictos.

Podemos concluir que este tipo de posesión era aquella que se encontraba regulada por la ley y por lo tanto se debía cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos, ya que con ella se podía adquirir la propiedad de una cosa o bien.

Possessio ad interdicta o pretoria

Este tipo de posesión se encontraba caracterizada por la tenencia de la cosa (*corpus*) y la intención de disponer de ella con exclusión de los demás (*animus possidendi*).

De acuerdo con la autora Moncayo Rodriguez (2004) la posesión interdicta se define como: “(...) aquella que está dirigida a mantener la posesión, es decir a proteger al poseedor en contra de posibles o molestas perturbaciones. Estos son dos, uno para los bienes inmuebles (interdicto *uti possidentis*) y el otro para los muebles (interdicto *utrubi*)” (p.57)

Así mismo la autora antes referida, nos hace mención que el interdicto *uti possidetis* se concedía únicamente al ciudadano que logrará demostrar una posesión libre de vicios en relación al litigante adversario, ya que en caso de que se hubiese adquirido la posesión sin vicios el pretor estaba obligado a ordenar de inmediato la restitución de la cosa o bien, respecto al interdicto *utrubi*, nos menciona que este estaba dirigido a proteger al poseedor que hubiese estado en posesión de la cosa o bien por más tiempo que el otro durante el último año, sin que existiere violencia o clandestinidad en relación a su adversario.

Como podemos observar ambos interdictos exigían que no hubiese una conducta contraria o mal intencionada en el poseedor del bien o cosa, para que de esta manera se le pudiese otorgar la protección de los mismos.

Poseedores interdictales.

Este tipo de posesión recibió tal nombre derivado de que se trataba de una posesión que tenía una protección jurídica por ella misma, todo ello a través de los interdictos que en su caso otorgaba el pretor.

La concesión del interdicto que en este caso era de protección, obedecía al hecho de que el poseedor interdictal tenía tanto la tenencia material (*corpus*) como la intención de poseer la cosa o bien.

El autor Gordillo Montesinos (2008) nos refiere que los poseedores interdictales se encontraban divididos en dos clases que eran los poseedores *nomine proprio* y *nomine alieno*. Eran considerados poseedores *nomine proprio*, aquellas personas que poseían la cosa o bien por sí y para ellos mismos y no para nadie más, entre los cuales enumera los siguientes:

(...)Son poseedores *nomine proprio*: a) El propietario que posee; b) El poseedor de buena fe, que por error cree tener derecho a poseer; c) El poseedor de mala fe, que por error cree tener derecho para poseer; d) El poseedor de mala fe, que a pesar de saber que la cosa pertenece a otro lo retiene en su poder; e) Los concesionarios del *ager publicus*. (p.422)

Al respecto sobre los poseedores *nomine alieno* los define como: “(...) el que posee una cosa que sabe debe a otro. (Gordillo Montesinos, 2008, p. 422).

Así mismo nos refiere las clases de este tipo de poseedor que son los siguientes:

(...) a) El tutor *impuberis*, el *curator furiosi* y el *curador prodigi*, quienes al administrar el patrimonio de sus representados pueden interponer interdictos posesorios.

b) El precarista, que tiene la protección interdictal respecto de la cosa que se ha concedido para su uso y disfrute gratuito.

El acreedor pignoraticio, que goza de protección interdictal respecto de la cosa que ha recibido en prenda, no solo frente a terceros, sino incluso en contra del mismo pignorante, el cual conserva, en su caso la *possessio ad usucapionem* de la cosa que ha entregado en prenda. (Gordillo Montesinos, 2008, p. 422)

De lo anteriormente referido, podemos observar que las dos clases de poseedores interdictales tenían características muy propias que marcaban claramente el tipo de posesión que se ejercía respecto de la cosa o bien.

Posesión natural.

Este tipo de posesión era aquella que consistía en la simple detentación de la cosa o bien y se encontraba caracterizada por el poder material que ejercía una persona sobre una cosa o bien (*corpus*), pero sin que este tuviere la intención de ostentarse como propietario de la misma (*sine animus*). Este tipo de posesión no llevaba a la adquisición de la propiedad y carecía de la protección interdictal.

El autor Gordillo Montesinos (2008) define a la posesión natural de la siguiente manera: “(...) La llamada posesión natural estriba en la simple tenencia de una cosa (*corpus*) que no faculta para usucapirla ni para invocar la protección interdictal.” (p.423)

Podemos concluir que la posesión natural, es la simple detentación de la cosa o bien es decir, el tener la cosa en nuestro dominio y la cual no daba la posibilidad de ejercitar alguna acción o pedir la protección, algunos autores señalan como ejemplo de poseedores naturales al arrendatario, al depositario, al comodatario y al usufructuario.

Elementos de la posesión.

La posesión se encuentra compuesta de la unión de dos elementos, el primero de ellos de carácter objetivo denominado “*corpus*” y que se refiere al control o poder físico que la persona ejerce sobre la cosa o bien.

El segundo elemento que conforma la posesión es de carácter subjetivo y se le conoce como “*animus*”, el cual consiste en la intención o voluntad de la persona de poseer la cosa o bien y retenerla para sí mismo con exclusión de los demás.

Para adquirir la posesión es necesario el reunir tanto el *corpus* como el *animus*, ya que *el corpus* conlleva un poder material o la existencia de una relación física entre el poseedor y la cosa o bien. Como se hizo mención en líneas anteriores, la posesión en un principio solo se podía referir a cosas corporales, pero más adelante se admitió la posesión de cosas incorpóreas

es decir, la posesión de derechos y para ello los romanos crearon una nueva figura llamada *quasi possessio* o *iuris possessio*.

En lo que concierne al elemento “*animus*” el autor González Román (2002), lo define de la siguiente manera: “(...) *animus*, es el ánimo o intención, es el elemento consistente en la voluntad que debe tener el poseedor para conducirse como dueño de la cosa, se le llama también *animus domini*.” (p.88)

Como hemos mencionado anteriormente, es necesario que para que exista la posesión se deban reunir los elementos antes mencionados, ya que no se puede concebir la posesión habiendo solo *corpus* sin *animus* o viceversa.

De lo anteriormente referido, resulta que el propietario que tuviera la cosa a su disposición tenía también la posesión. En Roma se estableció que un ladrón podía tener la posesión, ya que los jurisconsultos consideraron que el ladrón por el hecho de retener la cosa robada tenía *el animus* de disponer de ella como si fuera dueño.

Sin embargo, también consideraron que existían personas que no podían poseer aunque estos tuvieran una cosa o bien a su disposición, ya que estos no contaban con el *animus* de ejercer como dueño de la misma, por mencionar algunos ejemplos encontramos a el depositario, el usufructuario y el colono.

Finalmente podemos concluir que la posesión se perdía por la falta de alguno de sus elementos (*corpus* o *animus*) y forzosamente por la pérdida de ambos elementos.

Cosas susceptibles de posesión.

Los jurisconsultos romanos llegaron a considerar que únicamente podían poseerse las cosas corporales que fueran susceptibles de propiedad privada; como consecuencia de lo anterior quedaban fuera las cosas sagradas como las sepulturas y las cosas incorporeales entendiéndose por estas aquellas que no se pueden tocar y que constituyen meros derechos ya que estas no se podían retener materialmente. Sin embargo, más adelante los jurisconsultos romanos optaron

por extender la idea de posesión a las servidumbres y aceptaron que fueran objeto de una *quasi possessio o possessio iuris*.

Adquisición de la posesión.

La posesión se puede adquirir cuando concurre la simultánea presencia del elemento objetivo “*corpus*” y el elemento subjetivo “*animus*”. En palabras del autor Gordillo Montesinos (2008), la posesión se puede adquirir cuando:

(...) la *possessio* se adquiere *corpore et animo*, es decir, ejerciendo un poder de hecho sobre la cosa (*corpus*) con la deliberada intención de disponer de ella en señorío exclusivo (*animus possidendi*). Ambos elementos constituyen una unidad y deben ser concurrentes, adquirimos la posesión materialmente (*corpus*) y por la intención (*animus*), y no solo por la intención o solo materialmente. (p.424)

Respecto al elemento *corpus*, podemos entender que es el poder de hecho que una persona ejerce sobre una cosa o bien y que por lo tanto permite su disponibilidad.

Así mismo Gordillo Montesinos (2008) nos menciona que en Roma existían dos medios para poder adquirir la posesión los cuales eran la ocupación y la tradición, respecto a la figura de la ocupación el autor la define como: “(...) es la adquisición de la propiedad por la toma de posesión de una cosa que no tiene propietario (*res nullius*)” (p.424)

Así mismo nos refiere que cuando se trataba de bienes inmuebles, para poder adquirir mediante la figura de la ocupación se requería establecer un contacto físico y esto era mediante el ingreso al inmueble o la realización de ciertos actos de los cuales se deduzca que el apoderamiento es de manera permanente, como por ejemplo el realizar reparaciones a los mismos o cultivar el predio etc., y por lo que hace lugar a los bienes muebles, nos comenta que era suficiente la existencia de una relación con el objeto y que dicha relación permitiera al poseedor actuar sobre él, por ejemplo un animal salvaje se consideraba en posesión del cazador, desde el momento en que cayó en su trampa o red.

Con relación a la figura de la tradición, el mismo autor la define como:

(...) la tradición (*traditio*) es la entrega no solemne de una cosa corporal, que realiza una persona a la que se denomina *tradens*, a favor de otra a la que se denomina *accipiens*, con base

en una *iusta causa* (*pro emplore, pro donato, prosoluto* etc) , que justifica el efecto adquisitivo de la entrega. (Gordillo Montesinos, 2008, pp.424,425)

El autor en comento nos refiere que para que pudiera operar la figura de la tradición, en un principio se exigió la entrega material de la cosa o bien, principio que fue cambiado con el tiempo ya que cuando dicho principio se aplicaba a los bienes muebles no surgía dificultad alguna, pero cuando se aplicaba para los inmuebles era todo lo contrario y se desencadenaban varios problemas ya que la entrega material de un predio se dificultaba, por lo que se admitió que la figura de la tradición se considerará hecha cuando el enajenante permitiera al adquirente introducirse al predio. Así mismo se señaló que para los bienes inmuebles en el Derecho Clásico no se exigía la entrega mano a mano, ya que era suficiente que las cosas estuvieran en presencia del adquirente o que estas se depositaran en su domicilio.

Por lo que se hace al elemento *animus*, este se puede entender como la intención que tiene una persona de ostentarse como si fuese propietario del objeto que tiene en su dominio, pero para que pueda acontecer dicha circunstancia es necesario que dicha persona cuente con capacidad de ejercicio.

De acuerdo con los autores anteriormente referidos, se estableció por los romanos que el elemento *animus* debía exteriorizarse a través de un acto de adquisición o a través de la realización de conductas que demuestren el deseo de continuar en posesión de la cosa o bien.

El autor Gordillo Montesinos (2008) en la misma línea de ideas, señala que en virtud de que para poseer es necesario el elemento *animus*, no podían adquirir la posesión por si mismos las siguientes personas: “(...) a) Los infantes, aunque si por causa de donación e inclusive sin la intervención de su tutor, b) Los locos, el que transmite su posesión a un loco creyéndolo cuerdo, la pierde aunque el loco no la adquiriera.” (p.426)

Además, dicho autor nos refiere que era posible admitir la posesión a través de una tercera persona y como ejemplo de ello encontrábamos al paterfamilias, quien adquiría la posesión a través de los que estaban sometidos a su *potestas* (poder), todo ello en virtud del principio de

que “todo lo que adquirieran los hijos y los esclavos lo adquieren para el *pater*”, siendo en este caso necesario que el *pater* tuviera conocimiento de que estaban poseyendo para él.

Finalmente los detentadores de la cosa o bien, como por ejemplo el arrendatario, depositario, comodatario, etc, carecían del *animus possidendi* (voluntad del poseedor de tener la cosa como propietario) y por lo tanto no podían comenzar a tener la posesión por el simple hecho de que tenían la intención de cambiar su causa *possessionis*, ya que de acuerdo con los autores referidos nadie podía modificar unilateralmente el origen de su detentación, ni mucho menos la causa en la que se fundaba su situación, por lo que toda modificación requería la intervención de ambas partes y no de una sola de ellas.

Conservación de la posesión.

Como se ha mencionado anteriormente, la posesión se conserva con el propósito de continuar ejerciendo directamente el poder sobre la cosa o bien (*animo et corpore nostris*), para ello no es necesario el tener un contacto físico inmediato y constante sobre la cosa o bien, sino que basta con el poder disponer libremente de ella en cualquier momento.

Algunos autores manifiestan que la posesión se puede conservar también con la intención de retener el *corpus* por medio de otra persona, por ejemplo un arrendatario o un depositario detentarán la cosa en nombre de otro, comentario con el que estoy de acuerdo, ya que el propietario tendrá una posesión originaria y el arrendatario o depositario una posesión derivada.

El autor Gordillo Montesinos (2008) en su libro Derecho Romano Privado, nos dice que la posesión en Roma también se podía conservar solo *ánimo* y nos explica tal circunstancia de la siguiente manera: “(...) la posesión se conserva solo *animo* cuando el que detenta en nuestro nombre procede infielmente y abandona o enajena el inmueble, igualmente cuando un tercero provoca dolosamente que el intermediario abandone al fundo.” (p.428)

Cabe mencionar que al respecto la jurisprudencia clásica admitió con fines prácticos, algunos casos en los que la posesión se conserva solo *ánimo*, pero siempre y cuando exista la posibilidad de que el dueño pueda recuperar la cosa o bien.

Efectos de la posesión.

Los antiguos romanos lograron definir la figura de la posesión como el hecho de detentar en su poder una cosa determinada ejerciendo una retención material de la misma, con el propósito de poseerla y disponer de la misma con el mismo ánimo de dueño, tal como lo haría su propietario.

De acuerdo con el autor Ventura Silva (2005) la posesión en Roma producía algunos efectos importantes, entre los que podemos señalar los siguientes:

- (...)1. Se protege al poseedor mediante acciones posesorias.
- 2. La posesión es un elemento fundamental para adquirir el dominio a través de la ocupación, la *traditio* y la *usucapio*. Sin embargo el poseedor de mala fe no podía prescribir.
- 3. El poseedor de buena fe hacia suyos los frutos. En caso de que tenga que devolver el objeto a su legítimo dueño podía recuperar los gastos necesarios y útiles hechos en beneficio del objeto y tiene además derecho de retener la cosa hasta que se le cubran esos gastos.
- 4. El poseedor de mala fe tiene que devolver todos los *fructus percepti et neglecti*, si bien bajo Justiniano pudo reclamar el reembolso de los gastos necesarios que hubiese hecho para la conservación de la cosa. (p.233)

Como podemos observar el tener la posesión respecto de un bien o cosa, implicaba la generación de determinados derechos y con ello la generación de ciertas obligaciones.

Perdida de la posesión.

Tal y como hemos hecho referencia con anterioridad, la posesión no es un hecho momentáneo es una situación fáctica que se prolonga a través del tiempo y que llega a desaparecer cuando se interrumpe la acción de poseer la cosa o bien. Así mismo, se ha establecido en líneas anteriores que para adquirir la posesión se requieren los elementos del *corpus* y *el animus*, resultando claro y evidente que la posesión se pierde cuando llega a faltar alguno de estos dos elementos.

A continuación el autor Ventura Silva (2005) nos refiere lo siguiente respecto a la pérdida de la posesión:

(...) ocurría cuando faltaba uno de los elementos de que se componía, o los dos al mismo tiempo. Examinemos los casos siguientes:

1º Por la pérdida del *animus*, v. gr. Si el poseedor de una casa la vende y se queda a título de inquilino, ya no posee y solo será instrumento de la posesión de otro.

2º Por la pérdida del *corpus*, como en el caso de que al titular de una joya, le fuera arrebatada por violencia o clandestinamente.

3º Por la pérdida de ambos elementos, *animo et corpore*, v. gr. Si arrojo deliberadamente al mar un objeto de mi propiedad del que deseo desprenderme. Se pierde la posesión, al dejar de ejercer un poder físico sobre la cosa. (p.233)

El autor Gordillo Montesinos (2008) coincide con lo expuesto por el autor Sabino Ventura y nos aporta lo siguiente: "...la posesión cesa solo *corpore*, cuando se pierde involuntariamente el poder factico sobre la cosa."(p.428)

En Roma se consideraba que una persona había perdido el poder físico ejercido sobre un bien mueble cuando una tercera persona se apoderaba de él, ya sea por medio de un contrato, violencia o de forma clandestina; también si el poseedor llegare a extraviar el objeto sin saber dónde lo perdió, en automático nos encontraríamos ante un caso de pérdida de posesión.

En cuanto a la pérdida del *animus*, se refiere a la falta de la intención de comportarse y ostentarse como dueño de la cosa o bien y que ocasiona la pérdida de la posesión. En esta situación cuando una persona dejaba de conducirse como dueño del bien de forma casi automática, perdía la posesión del mismo y dejaba de poseer.

Por lo que hace a la pérdida de la posesión *animo et corpore*, esta tenía lugar cuando se actualizaban los casos de *traditio* y abandono voluntario de la cosa o bien, es de mencionarse que algunos autores señalan que para el caso de que muriera el poseedor, la posesión no se podía transmitir *ipso iure* al heredero, sino que este primero debía de aprehender la cosa.

Como podemos observar, los casos en los que se llega a perder la posesión de una cosa o bien obedecen principalmente a la pérdida de alguno de los elementos fundamentales de la posesión.

Defensa de la posesión.

Dentro del Derecho Romano la posesión podía ser defendida fuera de lo establecido por el orden jurídico. Varios de los autores anteriormente referidos ven a la posesión como una situación de hecho y como un derecho de propiedad que va creciendo poco a poco y que con el transcurso del tiempo tiende a asegurar esa garantía jurídica.

La tutela pretoria beneficiaba solamente a la persona que defendía su posesión contra invasiones o perturbaciones determinadas siempre que el poseedor fuera civil.

Ahora bien, las acciones posesorias encaminadas a defender la posesión se conocían en la antigua Roma como interdictos, la autora Moncayo Rodríguez (2004) los define de la siguiente manera:

(...) los interdictos son ordenes giradas por el magistrado a petición de un ciudadano romano y en contra de otro ciudadano, para prohibirle una determinada actividad u ordenarle la realización de ciertos actos: la restitución de una cosa o bien la exhibición de un documento. (p.57)

A continuación abordaremos dicha figura, señalando que la misma se encontraba contemplada en el Derecho Romano y servía para la protección de la posesión.

La protección interdictal de la posesión.

En el Derecho Romano, el pretor era quien defendía la posesión a través de los llamados interdictos posesorios.

Los interdictos consistían en una orden condicionada para el destinatario, si esta condición era acorde con la realidad, debía de ser obedecida y en caso contrario podía ser ignorada, pero en el supuesto que el destinatario desobedeciera la orden del interdicto, se podía iniciar un proceso para determinar si tal desobediencia era o no justificada.

Alcance de la protección interdictal.

La función del pretor consistía en proteger al poseedor de la cosa o bien mediante la concesión de interdictos posesorios contra la privación o las perturbaciones ilícitas de que pudiera ser objeto su posesión. No obstante a lo mencionado en líneas anteriores, la tutela

pretoria solamente surtía efectos para aquellos que defendían una posesión que no había sido adquirida de su rival, ni mucho menos con violencia o clandestinidad, ni a título de precario (situación posesoria especial, caracterizada por su gratuidad pero con la desventaja de que se puede ser desposeído en cualquier momento), de tal forma que si la posesión del solicitante del interdicto era *iusta*, es decir se encontraba libre de vicios respecto a su rival, el pretor mediante la concesión de un interdicto auxiliaba al poseedor para que este defendiera su posesión contra la persona que lo agredía.

Para efectos de un interdicto posesorio, se consideraba que la posesión era viciosa si esta era obtenida del adversario *vi clam* o *precario* es decir, se tenía una posesión *iniusta* cuando con violencia o de forma clandestina se ocupaba la posesión del contrincante. Finalmente el pretor mediante la concesión de un interdicto oportuno prohibía a aquel que privaba o perturbaba la posesión *iusta* de otro.

La finalidad que tenían los interdictos radicaba en que el despojador o perturbador según fuera el caso, no debiera oponerse a que la persona que solicitaba el interdicto fuera restituido en su posesión, sino que por el contrario se debía abstener de todo acto perturbador de la cosa o bien, ya que de no hacerlo era obligado a restituir o indemnizar la cosa o sus frutos.

En Roma el poseedor contaba con los interdictos para demandar la protección o el reconocimiento de su posesión frente al despojo. La mayoría de los autores anteriormente referidos coinciden en que existían dos grupos de interdictos para proteger la posesión, los cuales abordaremos a continuación.

Los primeros tenían lugar y eran ejercidos cuando existía peligro de despojo, su función era retener la posesión y fueron denominados por los romanos como *interdicta possessionis*; estos se utilizaban antes de que se consumara el despojo es decir, cuando alguien perturbaba la posesión. El segundo grupo se utilizaba cuando el despojo se había realizado y su función era

pedir la restitución del objeto; el objetivo de estos interdictos era recuperar la posesión y fueron denominados por los romanos como *interdicta rescuperandae possessionis*.

Como podemos observar los interdictos eran de gran utilidad entre los romanos, ya que permitían tanto retener o recuperar la posesión de una cosa o bien y con ellos se ponía fin a las molestas perturbaciones que podía sufrir un poseedor.

Interdictos posesorios.

En Roma los interdictos tenían un fin determinado que consistía en un mandato proveniente del magistrado, posteriormente de los magistrados *cum imperio* o sea el *praetor* (magistrado romano cuya jerarquía se alineaba inmediatamente por debajo de la de cónsul.), el *procónsul* (gobernador de una provincia con jurisdicción y poder militar igual a la de un cónsul.) y los *praeses provinciae* (gobernadores de las provincias), con el objetivo de resolver determinados intereses privados. El magistrado con su mandato a instancia de una de las partes ordenaba a la otra la realización de una determinada conducta, que podía basarse en la realización de un *facere* (hacer) o en un *no facere* (no hacer).

Así mismo podemos decir que el pretor romano tenía además de su facultad jurisdiccional (*jurisdictio*) el ejercicio del imperio (*imperium*), vía por la cual se podía dar órdenes a través de los siguientes medios compulsivos: las *stipulationes praetoriae* (acuerdos o contratos verbales que el pretor forzaba a realizar a las partes en determinadas situaciones); la *integrum restitutio* (es la anulación de un contrato o acuerdo, acordada a favor de quien ha perdido la posesión por dolo o fraude); la *missio in possessionem* (orden del magistrado autorizando a una persona a entrar en la posesión de los bienes de otra) y los *interdictos*.

Tal y como se puede observar mediante la figura de los *interdictos*, el pretor podía dar órdenes o prohibiciones para poner fin a una controversia, cuya solución no admitía dilaciones.

Interdictos para retener la posesión.

Dentro de las definiciones más completas de la figura de los interdictos encontramos la realizada por la doctora Moncayo Rodríguez (2004), quien define a los interdictos de la siguiente manera:

Son aquellos que están dirigidos a mantener la posesión, es decir a proteger al poseedor en contra de posibles molestias o perturbaciones, estos son de dos tipos uno para bienes inmuebles (interdicto *uti possidetis*) y otro para los muebles el interdicto *utrubi*. (p.57)

Dichos interdictos contaban con características propias y entre las cuales de acuerdo con el autor Gordillo Montesinos encontramos las siguientes:

(...) a) Son prohibitorios en tanto que ordenan una abstención:” que no se haga violencia” b) Tienen carácter dúplex, es decir el pretor prohíbe a ambos contendientes hacer uso de la fuerza, de manera que cada litigante es al mismo tiempo demandante y demandado. c) Deben solicitarse dentro del año en que se ha sufrido la perturbación o la molestia. d) Eventualmente tienen una función recuperadora. e) Sirven para asignar los papeles de demandante y demandado en el ulterior proceso petitorio que llegue a instruirse y en el cual se resolverá sobre la propiedad de la cosa en disputa (p.432)

Es de mencionar que dentro de este interdicto la persona a la que se concedía y que conservaba provisionalmente la posesión de la cosa en disputa asumía el papel de demandado, en tanto que aquella que no poseía la cosa asumía el papel de demandante.

Interdictum utrubi.

Este interdicto tenía la finalidad de conservar la posesión de bienes muebles y esclavos, se concedía a la persona que hubiere poseído el objeto en cuestión por más tiempo durante el último año. Al respecto el doctor Floris Margadant (2005) define a dicho interdicto en su libro el Derecho Privado Romano de la siguiente manera:

Mediante este interdicto, el pretor concede la posesión, -no la propiedad, desde luego- a la persona que haya poseído el objeto en cuestión, durante más tiempo, en el transcurso de los últimos doce meses; y luego prohíbe a las partes que traten de modificar esta situación posesoria por violencia (...)

El interdictum *utrubi* es también considerado como un interdicto dúplex, en el cual no se protegía al poseedor actual sino al que haya poseído sin vicios ni violencia un bien mueble por más tiempo durante el año anterior a la emisión del interdicto, el cómputo del año empieza a partir del día en que se concede el interdicto.

En este tipo de interdicto el poseedor podía sumar a su posesión la de su causante es decir, de quien le otorgó dicha posesión por ejemplo un heredero, comprador o donatario podía resultar victorioso de este interdicto, ya que su tiempo de posesión sería superior al de su adversario porque se sumarían ambos periodos de tiempo.

Desde la era de Justiniano el *interdictum utrubi* protegía al igual que el *uti possidetis* al poseedor actual con posesión no viciosa, de manera que ambos interdictos son equiparados en cuanto a sus efectos.

Interdictum uti possidetis.

En el caso de que se presentara un litigio derivado de la posesión de un inmueble, el pretor podía dictar esta medida para que no se perturbara a quien tenía dicho poder físico en el momento de iniciar el procedimiento. Para que este interdicto fuera procedente, se requería que el solicitante no hubiese obtenido la posesión de la cosa o bien de forma violenta o clandestina.

Al respecto el autor Ventura Silva (2005), define al *interdictum uti possidetis* de la siguiente manera:

(...)a) El *interdictum uti possidetis* tiende a defender la posesión de bienes inmuebles. Mediante este interdicto, el poseedor mantiene la posesión actual a condición de que esta no sea viciosa respecto de su contrario, es decir *nec vi, nec clam et nec precario*. Poco importa que sea justa o injusta frente a cualquier tercero. El vencedor obtiene que cesen las molestias o perturbaciones de todo género.(p234)

Por otra parte el interdicto *uti possidetis*, es denominado dúplex y recibía este nombre porque cualquier persona podía tener el papel de demandante o de demandado y por ello el magistrado lo dirigía a ambos en los mismos términos, ordenándoles no perturbar la posesión actual.

Interdictos para recuperar la posesión.

En la antigua Roma para el caso de que una persona viera en peligro su posesión ya fuera por molestia de extraños o por alguna perturbación, momentos antes de que esta se perdiera, podía acudir al pretor para que a través de este tipo de interdicto ordenará al tercero que cesara la

alteración que le estaba causando. Tal medida se podía otorgar al que hubiere poseído un bien inmueble o mueble por más de un año.

Al respecto la doctora Moncayo Rodriguez (2004) define a estos interdictos de la siguiente manera:“(...) son aquellos que tienen la finalidad de hacer recuperar la posesión al poseedor despojado del bien mediante actos violentos o hechos ilícitos” (p.58)

El autor Gordillo Montesinos (2008) nos refiere que dichos interdictos tenían las siguientes características:

(...) a) Son restitutorios, es decir ordenan la restitución de la cosa en disputa o en su defecto el pago de una indemnización. b) Son dados con carácter simplex, ya que aparecen claramente diferenciados el demandante que desea se le restituya y el demandado de quien se pretende la restitución. (p.434)

A su vez este tipo de interdictos se clasificaba en los siguientes tipos:

- *Interdictum de VI*
- *Interdictum de VI Armata*
- *Interdictum de Precaria*
- *Interdictum de Clandestina*

Ahora, una vez que hemos hecho alusión a los diversos tipos de este interdicto en atención a los comentarios que hacen cada uno de los autores anteriormente referidos en sus obras respectivas, hablaremos de cada uno de ellos señalando las características propias de cada uno.

Interdictum de vi.

Este interdicto tenía la característica de ser de tipo recuperatorio, ya que se ocupaba de todo lo relativo a la desposesión violenta de bienes inmuebles que se llevaba a cabo en un proceso simple. Dicho interdicto era ejercitable dentro de un año a partir de la fecha en que se realizaba la expulsión.

Este tipo de interdicto era concedido por el pretor a la persona que había sido desposeída violentamente siempre y cuando dicha persona no hubiere adquirido la posesión de dicho bien de mala manera.

Para el ejercicio de dicho interdicto se debía cumplir con todos y cada uno de los requisitos antes señalados.

Interdictum vi armata.

Este tipo de interdicto era una modalidad del interdicto anteriormente referido, ya que este también se encontraba orientado a proteger la posesión de bienes inmuebles suponiendo que la expulsión del poseedor fuere de manera violenta y empleando a hombres armados. En Roma en la época clásica, el ejercicio de este interdicto no se limitaba a un año como en el *Interdictum de VI*.

Como podemos observar pese a que este interdicto es una modalidad del *Interdictum de VI* y se encuentran regulados casi de la misma manera, en este caso se necesitaba forzosamente que la expulsión fuere violenta y empleando hombres armados y he aquí la diferencia con el interdicto anteriormente referido.

Interdictum de clandestina possessione.

De acuerdo a los comentarios de los autores anteriormente referidos en sus obras respectivas, este tipo de interdicto era concedido para aplicarse en contra de la desposesión oculta y maliciosa de un bien inmueble. Este tipo de interdicto era procedente ante la invasión de un inmueble del cual su propietario estuviere ausente y no tuviere conocimiento de la invasión de este. Es de mencionar que la mayoría de los autores concuerdan que respecto a este tipo de interdicto no se tiene conocimiento de fórmula alguna para invocarlo, ya que de acuerdo a los criterios de la jurisprudencia de esa época, la invasión ilegal de un inmueble no suponía la adquisición de la posesión a favor del invasor, ni mucho menos privaba de la misma al que ignoraba tal invasión hasta en tanto el dueño no tuviere conocimiento de tal circunstancia y se opusiere a la persistencia del invasor clandestino.

Interdictum de precaria.

Este tipo de interdicto era concedido a la persona que hubiese dado una cosa o bien en precario (préstamo de uso de un objeto no consumible en el que no existe un término para la entrega, por lo cual quien lo concedió podía reclamar el objeto en cualquier momento) a una persona y después de que esta le hubiese pedido su restitución, insistiere en seguir usando la cosa. El propietario de la cosa o bien podía acudir con el pretor para que este ordenare al precarista la devolución y entrega del bien, así como el pago de los daños que su mala conducta hubiese ocasionado.

En la época clásica de Roma, se llegó a dudar que este tipo de interdicto pudiera ser considerado como recuperatorio ya que los proculeyanos entendían que la concesión en precario privaba de la posesión al *precario dans* (persona que detentaba un bien pretendido por súplica a su amo), ya que una misma cosa no podía ser poseída al mismo tiempo por varias personas y por su parte los sabinianos llegaron a sostener que poseía tanto el que daba la cosa como el que recibía en precario. De acuerdo con esta última opinión, los autores anteriormente referidos coinciden que el concedente de la cosa y que reclama la devolución de la misma al precarista, no trata de recuperar una posesión perdida, sino de reintegrar a su antigua plenitud de la cosa un goce que se encontraba disminuido por la concurrencia del precarista.

La quasi possessio.

El término posesión entendiéndose como una situación de hecho, hace referencia a cuando una persona no solamente se ostenta y comporta como si fuese dueño de la cosa o bien, sino que además se encuentra ejercitando derechos o facultades respecto de la misma. Los romanos pensaron que no había posesión sin *corpus*, sin el elemento físico corporal y de ahí dedujeron que solo las cosas corporales serían susceptibles de posesión.

En el Derecho Romano el uso de la protección interdictal se hizo extensiva, ya que resultaba de gran utilidad para el derecho de usufructo, de uso, la *habitatio* (servidumbre personal en

virtud de la cual se puede habitar una casa ajena o arrendarla), de superficie y algunas de las principales servidumbres prediales. Sin embargo en la utilización de dichas figuras jurídicas no se hablaba de *possessio* sino de *usus* (servidumbre que permitía hacer de la cosa ajena todo el uso que su naturaleza y destino permitan hacer en atención a nuestras necesidades y de la familia) y de *uti* (uso de la cosa) y por consiguiente de una *Quasi Possessio*, con la cual se indicaba que el usufructo y el uso suponían un goce de la cosa similar al de la posesión.

Pero fue hasta el derecho Justiniano en donde se transformó a la *Quasi Possessio* en un poder de hecho sobre una *res incorporalis* (las cosas que no pueden ser tocadas) esto es un poder sobre un derecho, con lo cual se dio origen a la denominada *possessio iuris* (posesión de derecho) a partir de ese momento fue posible tener la posesión no solo respecto de los bienes corporales sino también respecto de los derechos, de manera que se pudo poseer el derecho de usufructo, el de uso, el de *habitatio*, las servidumbres prediales y la superficie e inclusive la posesión del status personal de esclavo o de libre en la medida en que el sistema Justiniano tiende a convertir a la *possessio* en un derecho (*ius possessionis*).

Esta implementación respecto a la posesión de derechos fue un gran avance jurídico no solo para la época sino también para hoy día, ya que varios de los preceptos romanos se encuentran presentes en nuestras legislaciones y han sido base para la regulación de determinadas figuras jurídicas.

Teorías que explican la posesión.

Los elementos de la posesión entendiéndose por estos el *corpus* y el *animus*, fueron interpretados siglos después por los juristas y ello dio origen a la elaboración de teorías para explicar la posesión. La mayoría de los autores señalan tres teorías que explican la posesión, las cuales fueron desarrolladas por Karl Savigny (teoría subjetiva), Rudolf Von Ihering (teoría objetiva) y Raymond Saleilles (teoría ecléctica), mismas que serán explicadas a continuación.

Teoría subjetiva o clásica de la posesión.

La teoría subjetiva o también conocida como teoría clásica fue desarrollada por Savigny, la cual nos explica que la posesión con una relación o estado de hecho puede dar a una persona la posibilidad física, inmediata, actual y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento respecto de una cosa determinada con el *animus dominni* (animo de dueño).

El autor Rojina Villegas (2012) en su libro Derecho Civil Mexicano tomo tercero, realiza el siguiente comentario: “(...) la posesión es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con el *animus dominio* o *rem sibi habendi*.”(p.601)

Al respecto el autor Muñoz Rocha (2010) nos señala que dentro del concepto de posesión se pueden identificar dos elementos, un elemento material o físico y un elemento que consiste en la intención de poseer la cosa es decir, *el corpus* y *el animus*. En cuanto al primero de los elementos es decir *el corpus*, nos refiere lo siguiente:

1. Respecto del elemento material o el *corpus*, donde inicia la posesión e implica contacto directo, material y físico de la cosa, pero esto no significa que haya necesidad de mantenerla físicamente durante todo el tiempo pues lo que el poseedor mantiene es la posibilidad de continuar ese contacto el tiempo que quiera, aun cuando este no sea constante o ininterrumpido. (p.283)

Es decir, el elemento *corpus* se puede traducir como la detentación de la cosa o bien, detentación que se entiende como el conjunto de actos materiales que prueban el ejercicio de un poder físico sobre una cosa o bien. Estos actos debían ser ejercidos por el poseedor sobre la cosa para poder retenerla de forma exclusiva; esta situación generó lo que denominamos detentación, figura que por sí sola no produce la posesión pues para ello se requiere del *animus* y sin la presencia de este no podemos hablar de posesión.

Sin embargo el autor Muñoz Rocha (2010) nos señala que existe una diferencia entre la concepción romana de la posesión y la de los glosadores, dicha diferencia radica en el primer elemento de la posesión “el *corpus*”, ya que se consideraba que no era necesaria la toma de

posesión materialmente ejecutada es decir, el *corpus* no requiere de un apoderamiento de la cosa basta con la sola manifestación de un poder de dominación el cual según el autor referido se puede revelar por:

(...) La disponibilidad que tiene de la cosa en forma absoluta, ya que por este estado de hecho una persona tiene el poder o al menos la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos de disposición sobre una cosa, es decir el poseedor puede ejercer el poder físico en cualquier momento.

La posibilidad directa e inmediata de someterla a un poder físico. La posesión no se identifica necesariamente por el ejercicio de actos que demuestren el poder físico, como es en la forma ordinaria. Hay posesión cuando se tiene posibilidad de ejercer ese poder físico, aunque este no se ejerce de manera constante y continua por lo que se debe tener disponibilidad absoluta de la cosa para ejercer ese poder físico en cualquier momento y la disponibilidad debe ser actual e inmediata, no sujeta a ninguna modalidad de tiempo o condiciones es decir sin obstáculos para que el poseedor ejerza el poder físico.

La posibilidad de excluir la intromisión de extraños, esto es, nadie puede interferir o interponerse en su ejercicio y disputarle o concurrir con él en los actos posesorios. (pp.283, 284)

En lo concerniente al segundo elemento de la posesión *el animus*, Savigny en su teoría nos señala que se requiere del *animus domini* (animo de dueño) argumentando que *el animus* es un elemento esencial de la posesión, pues una persona puede tener la posesión teniendo el *corpus* por cuenta de otro, lo que para Savigny significa que *el corpus* no es tan esencial como *el animus*.

Como podemos observar para Savigny en su teoría subjetiva, el *animus* tenía la virtud de poder transformar la mera detentación de la cosa en posesión.

Teoría objetiva de Ihering.

Esta teoría fue creada por Ihering quien también reconoció la existencia de los elementos de la posesión el *corpus* y el *animus*. A diferencia de lo expuesto por Savigny en esta teoría Ihering concibe a dichos elementos en forma distinta, ya que para Ihering el *corpus* es el elemento principal de la posesión y aunque no elimina el *animus*, considera que este se encuentra implícitamente dentro del poder de hecho que la persona ejerce sobre la cosa o bien. De acuerdo con esta teoría Ihering nos señala que existe posesión cuando una cosa esta físicamente en poder

de una persona es decir, basta con la existencia del elemento *corpus* para que se produzca *el animus* y como consecuencia la posesión.

Al respecto el autor Gallegos Alcantara (2004) nos menciona que Ihering en su teoría objetiva analizo el *corpus* de la siguiente manera:

(...) a) *Corpus*. Según Ihering, la posesión es un medio para proteger la propiedad, por lo que dicho autor concibe al *corpus* como el conjunto de actos o hechos mediante los cuales se manifiesta el derecho de propiedad. En consecuencia, el *corpus* según esta teoría, no es la posibilidad de realizar actos jurídicos sobre la cosa, sino que es un estado de hecho entre el poseedor y la cosa que descubre al propietario, de modo que el *corpus* se refiere al ejercicio de un verdadero derecho de propiedad.(p.33)

En cuanto a lo que hace al segundo elemento de la posesión el *animus*, el mismo autor nos refiere que Ihering lo concibe de la siguiente manera:

(...) *Animus*. Para Ihering el *animus* está indisolublemente ligado al *corpus*, de tal forma que de este infiere el *animus*, por ende toda detentación se considerará posesión, pues para el autor *animus* y *corpus* son dos aspectos de una misma relación: el *animus* es la intención de servirse de las cosas para sus necesidades y el *corpus* la exteriorización de esa intención. Por tanto toda detentación, al constituir una exteriorización del *animus* se considera como posesión. (Gallegos Alcantara, 2004, p.33)

De acuerdo con los comentarios anteriores, podemos observar que para Ihering es suficiente la presencia del elemento *corpus* para que de forma automática se produzca el *animus* y por consiguiente se de la posesión. En este orden de ideas, todo detentador será un poseedor y en caso de existir alguna duda debe considerarse que existe posesión.

Teoría eclética de Saleilles.

El autor Saleilles realizó una crítica a la teoría objetiva de Ihering, misma que nos explica que existe una antinomia (contradicción u oposición real aparente entre dos leyes) en la tesis de Ihering, ya que dicha teoría en la opinión de Saleilles se considera por separado tanto la protección procesal como los conceptos de *corpus* y *animus*.

Al respecto el autor Muñoz Rocha (2010) nos dice lo siguiente:

En efecto, Ihering considera que debe protegerse la posesión porque es una manifestación del derecho de propiedad, esto es, la posesión no debe protegerse en sí misma, sino como complemento necesario de la propiedad. El *corpus* es el conjunto de estados de hecho mediante

los cuales se manifiesta que el derecho de propiedad es el elemento material a través del cual se hace visible el aspecto externo de la misma, lo que la descubre y hace perceptible al propietario. (p.289)

Por otra parte el mismo autor nos menciona que todo estado de detentación respecto de una cosa o bien, debía estimarse como posesión, sin que hubiere necesidad de la existencia del *animus dominni*.

El autor Saleilles con su teoría se encuentra en una posición intermedia entre Ihering y Savigny, por tal motivo es que se le denomina eclética a su teoría. Saleilles acepta los elementos de la posesión es decir, el *corpus* y el *animus* pero da al *corpus* un significado distinto sobre el *animus*, ya que como observamos dentro de su teoría no acepta la doctrina del *animus dominni*.

Antecedentes de la Usucapión o Prescripción Positiva.

La figura de la Usucapión es definida por varios autores como la adquisición de la propiedad mediante una posesión continua sobre una cosa o bien, pero aclarando que dicha posesión debe ser lo suficientemente prolongada y reunir los requisitos previstos por la ley.

En el Derecho Romano en la época preclásica y clásica, la figura de la Usucapión tuvo lugar ante la necesidad que existía de otorgar el dominio de una cosa o bien a quien no lo tenía por diversas circunstancias, pues con frecuencia se daba el caso de que alguna persona adquiría una cosa o bien de otra que carecía de la propiedad de este o bien porque no se llegaban a respetar las formalidades establecidas por el *ius civile* para la transmisión de la propiedad y por tales motivos no se podía otorgar al adquirente.

Por su parte el término Prescripción, proviene del vocablo latino "*prescriptio*" con el cual se designa la acción de prescribir es decir, la extinción de un derecho, una acción o una responsabilidad. Ahora bien existen algunos autores que consideran que atendiendo a los antecedentes históricos la Prescripción Adquisitiva o Positiva debe llamarse con propiedad *Usucapión* (del latín *usus* y *capere*: adquirir por el uso) circunstancia que más adelante analizaremos y podremos ver que dichas denominaciones hacen referencia a la misma figura

jurídica y poseen el mismo efecto y que la diferencia existente entre estas denominaciones es la forma en que el legislador las ha nombrado en las diversas legislaciones.

El autor Namorado Urrutia (1999) dentro de su obra Bienes, Derechos reales, Posesión y Usucapión, nos comenta que dentro del Derecho Romano en la época de Justiniano la figura de la Usucapión era entendida como: “(...) la adquisición del dominio por la continuidad de la posesión por el tiempo que fija la ley (...)” (p.238)

El mismo autor nos refiere con posterioridad que en la época preclásica en Roma, las acciones eran perpetuas y por consiguiente imprescriptibles y que con el paso del tiempo los pretores llegaron a consolidar la costumbre de señalar un plazo dentro del cual debían hacerse valer, en el entendido de que la inactividad para ese fin permitía al demandado oponer la *exceptio praescriptio temporis*.

Derivado de lo anterior el autor Namorado Urrutia (1999) nos menciona lo siguiente:

(...) la Usucapión fue un medio de adquirir la propiedad y la Prescripción una excepción oponible al actor por el demandado, cuando aquel no había ejercido su derecho en tiempo y forma, por lo que tal derecho quedaba extinguido. (p.238)

Según el autor en comento pese a la claridad de ambos conceptos, algunos civilistas modernos han discrepado sobre el tratamiento de los mismos. Finalmente el autor desde su punto de vista nos hace mención que existe una injustificada tendencia de asimilación de conceptos y que esta ha sido acogida por los Códigos Civiles de países como Francia, Italia, España, Argentina y México, pero que también ha sido rechazada por los Códigos Civiles de Alemania, Suiza y Brasil, ya que en estos la figura de la Usucapión es considerada como un medio para poder adquirir la propiedad y la Prescripción es considerada como un medio para extinguir las obligaciones, con lo cual el autor en comento nos permite observar como en determinados países y sus legislaciones se regula la Usucapión y la Prescripción Positiva como figuras distintas.

La usucapión en las XII Tablas.

De acuerdo a lo que refieren las XII Tablas, la propiedad se adquiría mediante la posesión continuada por dos años si la cosa era inmueble y de un año si esta es mueble.

Así mismo se señala que para poder usucapir en la antigua Roma, las XII Tablas establecieron algunos requisitos siendo entre estos los siguientes:

- *res habilis* (que la cosa estuviera dentro del comercio),
- *titulus* (que la cosa tuviere un título de propiedad),
- *fides* (que se ejerciera dominio sobre la cosa sin que se lesionen derechos de terceros),
- *possessio* (contar tanto con el corpus como animus) y;
- *tempus* (el tiempo establecido por la ley para poder adquirir).

Al respecto el autor Huber Olea (2005) nos refiere lo siguiente sobre el requisito *res habilis*, señalándonos lo siguiente:

(...) *Res habilis*: Para usucapir algo, se exigía que el objeto no fuese obtenido por *fortum* y únicamente podía invocarse sobre cosas a las que fuese susceptible darse la propiedad quiritaria, por lo tanto también era necesario que la cosa estuviese dentro del comercio, aunque cabe destacar que únicamente los predios ubicados en la península itálica se consideraban hábiles, a consecuencia de esto, dicha figura era inaplicable en las provincias. (p.266)

En cuanto a lo que hace al elemento *titulus* el autor González Román (2002) nos hace alusión que dicho elemento es necesario para fundamentar la posesión, ya que es la causa generadora de esta y nos refiere lo siguiente: “(...) la persona que tenía intención de usucapir debía alegar algún título como fundamento de su posesión; por ejemplo, una compraventa, aunque fuera viciada, un testamento, aunque haya estado revocado por otro posterior, etcétera.” (p.96)

Además podemos mencionar que en esta época, existió una gran controversia por la creación del llamado título putativo (cuando una persona cree que posee una cosa o bien en concepto de dueño) mismo que se otorgaba en una venta, donación, pago, abandono etc. y que únicamente existía en la opinión del adquirente. En relación sobre esta cuestión la jurisprudencia romana

exigió en la mayoría de los casos la existencia de un título real, pero en algunos casos existieron juristas inclinados a admitir el llamado título putativo.

Respecto al elemento *Fides* el autor Huber Olea (2005), hace mención a lo siguiente:

3. *Fides* De la misma forma se exigía la *fides*, que se refiere a la creencia verdadera de que se ejercía el dominio sobre el objeto y que no se lesionaban los derechos extraños por el ejercicio de esta situación de facto (...) (p.267)

Es decir el autor nos señala que para poder usucapir se requería de buena fe, la cual solamente podía tener aquella persona que pretendiera usucapir y que creía abiertamente que había recibido el objeto del legítimo propietario. Sin embargo el autor nos señala que dicha creencia puede derivar de un error, pues era posible que aun cuando la persona creyera que había recibido lícitamente la cosa o bien y esto no fuera así, sin que dicha circunstancia fuera un obstáculo se podía verificar la figura de la Usucapión. Sin embargo esta buena fe solo debía tenerse cuando se iniciara la posesión sin importar que posteriormente sobrevenga la mala fe.

Además el autor en comento, nos establece que para poder calificar la *fides* se debía distinguir entre transmisiones a título particular o transmisiones a título universal.

Para el caso de las transmisiones universales, el adquirente continuaba con la buena o mala fe de quien le haya trasferido y es así que no interesa lo que el heredero sepa o crea saber del motivo de la posesión que el *de cuius* hubiese tenido; por ello el heredero de buena fe continuaba con la mala fe del autor de la sucesión y derivado de ello no podía adquirir los bienes por medio de la figura de la Usucapión y a contrario sensu el heredero de mala fe podía utilizar dicha figura para transformarse en propietario si el autor de la sucesión contaba con buena fe.

A diferencia de lo anterior en las transmisiones a título particular, el adquirente tenía una posesión de buena o mala fe según fuera su creencia, aunque la buena fe siempre se presume salvo prueba en contrario. Por ende para el caso de que un poseedor de mala fe transmitiera la cosa o bien a un poseedor de buena fe siempre que el objeto en cuestión no hubiere sido robado, este último estaría en facultad para adquirir la propiedad mediante la figura de la Usucapión.

En cuanto al elemento *Possessio*, el autor Huber Olea (2005) nos refiere que se debe contar tanto con el elemento *corpus* como con el elemento *animus*, ya que la posesión natural no produce efectos jurídicos y que para poder adquirir mediante la figura de la Usucapión se requería de la *possessio ad usucapionem* de la cual hace el siguiente comentario: “(...) En esta figura, el poseedor no solo tiene el corpus, sino además cree sinceramente que es el propietario del objeto en cuestión aunque no lo sea (...)” (p.268)

De forma final hace el comentario de que en la época Justiniana la figura de la Usucapión se podía interrumpir con la interposición de la demanda judicial.

Finalmente haremos alusión al último de los requisitos siendo este el *tempus*, mismo que fue establecido en las XII Tablas en dos años para inmuebles y uno para muebles, así como que dicho lapso debería ser continuo y en caso de que llegare a existir interrupción en dicho lapso el poseedor perdía la posibilidad de adquirir el bien mediante la Usucapión.

La usucapión del *ius civile*.

El autor Ventura Silva (2005) nos comenta al respecto que el jurista Ulpiano se refería a la figura de la Usucapión como: “(...) la *usucapio* es pues, el logro del dominio por la continuación en la posesión durante un año o un bienio.” (p.2016)

El autor en comento refiere que la figura de la Usucapión tiene una antigüedad remota y que en las XII Tablas se presuponía su existencia, ya que se pueden identificar dos casos típicos de aplicación que son:

“(...) 1° Procuraba el *dominium quiritario* a quien tenía una cosa *in bonis*. Cuando se ha querido adquirir una cosa *mancipi* y se tiene solamente recibida tradición del propietario, se la tiene *in bonis*; mas poseyéndola, dos años para inmuebles y uno para muebles, se hace propietario *ex iure quiritium* como si se hubiese adquirido por *mancipatio*. La posesión pública y prolongada completa lo que la tradición tenía de insuficiente para transferir la propiedad de una cosa *mancipi*.

2° Hacía adquirir la propiedad al poseedor que recibió una cosa *mancipi* o *nec mancipi* de quien no era propietario o no tenía poder para enajenar. Al fin de uno o dos años de posesión se hacía propietario.” (Ventura Silva, 2005,p.216)

Cabe hacer mención que la figura de la Usucapión no podía ser invocada por ningún extranjero, ya que dentro de las XII Tablas existían lineamientos que lo prohibían.

Condiciones necesarias para usucapir.

El autor Ventura Silva (2005) nos refiere que se contempla que la figura de la Usucapión tuvo en Roma tres fases sucesivas, mismas que nos menciona a continuación:

“...”*Primera:* No se exigían sino dos condiciones: posesión de un año para muebles y dos para inmuebles y que la cosa no fuera robada.

Segunda: Se inició antes del final de la República, se exigió que al principio la posesión estuviera exenta de violencia o de clandestinidad

Tercera: En esta etapa se requería de justo título y buena Fe.”(p.217)

Ahora bien con apoyo de lo anteriormente referido por el autor, podemos decir que dichas condiciones se resumen de la siguiente manera:

- Poseer la cosa y tener disposición de la misma.
- La posesión debía ser conforme al tiempo establecido en la ley de las XII Tablas: dos años para inmuebles y uno para muebles.
- La posesión debía ser de manera ininterrumpida.

Como bien podemos observar existe gran similitud entre las condiciones exigidas en la antigua Roma y en la actualidad para poder usucapir un bien, con lo cual nos podemos dar cuenta que los principios de dicha figura jurídica no han sido cambiados de manera que se altere la esencia de esta, sino que más bien han sido modificados y acoplados a las necesidades de la sociedad de hoy día.

Cosas prohibidas para usucapir.

En la antigua Roma se señalaron algunas cosas que no podían adquirirse mediante la Usucapión entre las cuales encontramos: las *divini iuris* (cosas del derecho divino), las cosas públicas, las cosas que no podían entrar en el patrimonio de los particulares, el hombre libre y los fundos provinciales, pero el autor Ventura Silva (2005) nos refiere que además de las antes

mencionadas, existieron otras cosas que no podían adquirirse mediante la Usucapión por disposición legal, siendo las siguientes:

- (...) a) Las cosas robadas *res furtivae* (según la Ley Decenviral) La ley *Plantia de vi* del siglo I a.C, extendió la prohibición de los muebles e inmuebles ocupados con violencia; renovándose bajo Augusto por una ley *iulia de vi*.
- b) Las *res mancipi* pertenecientes a una mujer en tutela de sus agnados, a menos que las hubiera entregado a ella misma con la *auctoritas* de su tutor (Ley XII Tablas);
- c) Las *praedia rustica vel suburbana* de los pupilos y de los menores de 25 años. (p.218)

Finalmente el autor nos hace el comentario de que en el Derecho Clásico romano se dio un paso adelante, ya que se fijaron dos requisitos esenciales: uno objetivo, que correspondía a la posesión fundada en una *iusta causa* (justa causa) y otro subjetivo la *bona fides* (buena fe) del poseedor usucapiante con lo cual estamos de acuerdo, ya que estos requisitos a pesar del paso del tiempo siguen vigentes hoy en día en nuestras leyes para poder adquirir un bien o cosa mediante la figura de la Usucapión.

La praescriptio legis temporis.

Como mencionamos en líneas anteriores la Usucapión en Roma consistía en una forma de adquirir una cosa o bien y esta solo surtía sus efectos entre los ciudadanos romanos y era únicamente para cosas susceptibles de *dominium ex iure quiritium* (forma de propiedad que tenían los ciudadanos romanos y era reconocida por el *ius civile*). Al respecto el autor Ventura Silva (2005) nos comenta que esta laguna en dicha figura fue llenada con la creación de la *praescriptio legis temporis* misma que es definida por el autor de la siguiente manera: “(...) era un medio de defensa ofrecido al poseedor bajo ciertas condiciones, especialmente que su posesión haya durado bastante tiempo (*longum tempus longa possessio*) y le permitía rechazar la acción *in rem* dirigida contra el.”(p.219)

El autor en comentario nos señala que dicha figura tenía las siguientes aplicaciones y utilidades:

- (...) a) Se creó para proteger a los poseedores de los fundos provinciales. Beneficiando al peregrino, que había adquirido un fundo provincial a *non dominio*.

- b) Caracalla extendió la prescripción a las cosas muebles. Medida que beneficio a los peregrinos que no tenían el *commercium* y no podían usucapir.
- c) Bajo Diocleciano la prescripción se aplicó también a los fundos itálicos.” (Ventura Silva, 2005, pp.219,220)

Como podemos observar dichas medidas fueron creadas con el objeto de proteger el derecho de los extranjeros y así que estos pudieran usucapir a su favor.

Además el autor en comento, también nos refiere que para la aplicación de dicha figura jurídica existían algunos requisitos que se debían cumplir entre los cuales menciona los siguientes:

“(…) La *Praescriptio Longi Temporis* debía ser invocada por el que hubiere poseído de buena fe y causa justa.

El plazo debía ser de diez años entre presentes y de veinte años entre ausentes si el actor y el demandado vivían en la misma *civitas*; y de veinte años *inter absentes*, si en municipio distinto.

Si la acción *in rem* se ejercita contra el poseedor antes de la expiración del plazo, la *Litis contestatio* le hace perder el beneficio de la prescripción, del mismo modo que si el lapso venciera durante el proceso (…)” (Ventura Silva, 2005, p. 220)

Como podemos observar los efectos jurídicos que producía esta figura no eran como los de la Usucapión, ya que estos a diferencia representan una defensa dada al poseedor de la cosa o bien y como resultado de esto el demandado no tenía la *acción in rem* (aquella en que el actor se limitaba a sostener que era propietario de una cosa o que tenía sobre ella un derecho real) y para ello debía insertar la *praescriptio* en la formula y si la omitía perdía el beneficio. Además para el caso de que el poseedor perdiera la posesión de la cosa o bien, este carecía de acción real para poder recuperarla ya que este no era propietario. Finalmente podemos concluir que con esta figura se pudo ayudar a adquirir una cosa o bien de manera similar a la Usucapión.

La usucapión o prescripción positiva en el Derecho Mexicano.

En México la figura jurídica de la Usucapión o también conocida como Prescripción Positiva, está regulada por los diversos Códigos Civiles de la República Mexicana y esta ha sido transformada en función de la importancia que ha tenido en la sociedad; ya que dicha figura ha representado un beneficio de orden social e interés público principalmente.

La regulación que ha tenido esta figura ha ido variando según las necesidades sociales que se han ido presentando y que cada época ha reclamado, pero destacando que en muchos casos la esencia de dicha figura no ha cambiado.

Dentro de las transformaciones que ha sufrido esta figura jurídica encontramos las siguientes:

En el sistema legislativo que fue empleado por los Códigos Civiles de 1870 y 1884, observamos que la regulación de la prescripción está desarrollada en siete capítulos en los que respectivamente exponen:

- I.- De la prescripción en general;
- II.- De las reglas de la prescripción positiva;
- III.- De la prescripción de cosas inmuebles;
- IV.- De la de muebles;
- V.- De la prescripción negativa.
- VI.- De la suspensión;
- VII.- De la manera de contar el tiempo de la prescripción.

Actualmente podemos observar que en la mayoría de los Códigos Civiles de la República Mexicana se sigue guardando un orden y tratamiento de la figura de forma similar, existiendo algunas variaciones pero generalmente tratando de conservar la esencia de esta.

En nuestro país la Prescripción ha sido definida siempre de manera unitaria es decir, reconociendo en ella una doble función: la adquisitiva o positiva y la negativa o liberatoria.

Los Códigos anteriormente referidos definieron conjuntamente a la Prescripción como un medio de adquirir el dominio de una cosa o de liberarse de una carga u obligación, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Es de resaltar que en el Derecho Mexicano, se maneja en varios de los Códigos Civiles de los estados de forma indistinta el término Usucapión o Prescripción Positiva, pero es pertinente

señalar que ambos términos se refieren a lo mismo y que la única diferencia existente entre ambos términos es la forma en cómo el legislador le ha llamado en las legislaciones.

Conceptos Generales

Dentro de este capítulo realizaremos un análisis conceptual de los diversos términos que utilizaremos a lo largo del presente trabajo, lo cual nos ayudará a tener un mejor entendimiento cuando hagamos referencia de ellos.

Concepto de Derecho

Según la RAE (2017). Recuperado de [http:// dle.rae.es/?id=CGv2o6x](http://dle.rae.es/?id=CGv2o6x), la palabra

Derecho proviene del latín *directus* y significa:

Derecho del lat. “directus” que significa recto o directo

adj. Recto, igual, seguido, sin torcerse a un lado ni a otro.

(...) **10.** m. Facultad de hacer o exigir todo aquello que la ley o la autoridad establece en nuestro favor, o que el dueño de una cosa nos permite en ella. (...)

(...) **13.** m. Conjunto de principios y normas, expresivos de una idea de justicia y de orden, que regulan las relaciones humanas en toda sociedad y cuya observancia puede ser impuesta de manera coactiva (...)

Como podemos observar el Diccionario de la Lengua Española nos da una serie de significados muy variados de la palabra Derecho, que abarcan desde una posición (recto) hasta una facultad de hacer o exigir o un conjunto de principios que denotan la idea de justicia y orden, con lo cual podemos deducir que la palabra Derecho tiene una amplia gama de significados y que este término puede ser utilizado de diferentes maneras.

Por su parte el autor Couture (2004) en su libro Vocabulario Jurídico define al Derecho de la siguiente manera:

(..) 1. Orden jurídico general, sistema de normas que regulan la conducta humana en forma bilateral, externa y coercible, con el objeto de hacer efectivos los valores jurídicos reconocidos por la comunidad. | 2. Es el orden jurídico particular; conjunto de normas que integran una rama particular del ordenamiento jurídico general: civil, penal, procesal, etcera. | 3. Atributo; facultad; poder jurídico de hacer u omitir algo o de exigir a los demás una determinada conducta. | 4. ciencia del derecho; rama de las ciencias de la cultura cuyo cometido es el conocimiento sistemático de la naturaleza, extensión y efectos del orden jurídico en su totalidad o de sus componentes en particular. | 5. Tributo; suma que se paga como impuesto o como retribución de servicio, al Erario, a los Entes Públicos, o a determinados funcionarios. (p.255)

De lo enunciado por el autor Eduardo J. Couture, podemos ver que el autor con su definición se acerca más a un concepto jurídico de la palabra Derecho y lo concibe más como un orden jurídico que ayudará a regular la conducta del hombre.

Finalmente el autor Chavez Castillo (2005) define al Derecho como: “DERECHO: Orden jurídico, que constituye el conjunto de normas jurídicas que conceden facultades e imponen obligaciones o deberes a los gobernados y al estado en sus relaciones al exterior para una mejor convivencia.”(p.81)

El autor en comento tiene en su definición a la palabra Derecho como un orden con facultades y obligaciones que ayudarán a regular la vida del hombre en sociedad.

Atendiendo a los conceptos antes mencionados, podemos deducir que la palabra Derecho contempla varios significados pero que la mayoría de ellos refieren a una regulación o a un orden jurídico con el cual se reglamentará la vida del hombre.

Concepto de Derecho Civil

Según la RAE (2017). Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=CGv2o6x> el término Derecho Civil significa: “ (..)Derecho civil: **1. m. derecho** que regula las relaciones privadas de los ciudadanos entre sí (...)

La Real Academia de la Lengua Española establece en su concepto que el Derecho Civil regulará relaciones privadas, significado con el cual no estamos muy de acuerdo ya que el Derecho Civil es una rama muy grande que abarca más que relaciones entre los ciudadanos.

De conformidad con lo anterior, el autor Rojas Gonzalez (2004), en su Diccionario de Derecho define al Derecho Civil como:

(...) el conjunto de normas reguladoras de las relaciones ordinarias y más generales de la vida, en la que el hombre se manifiesta como tal sujeto del derecho, de patrimonio y miembro de una familia, para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia dentro del concierto social. (p.175)

Concepto con el cual compartimos opinión, ya que el Derecho Civil en efecto estudiará las relaciones del hombre, su patrimonio, sus relaciones familiares, en miras de armonizar y regular la vida del hombre en sociedad.

Finalmente, encontramos el significado proporcionado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas (2002) en donde se define al Derecho Civil como: “(...) Rama del derecho privado constituida por un conjunto de normas que se refieren a las relaciones jurídicas de la vida ordinaria del ser humano, en su categoría de persona.”(p.247)

De lo anteriormente referido, podemos observar que el Derecho Civil es definido como una rama del Derecho que va a regular las relaciones del hombre con otras personas, todo lo relacionado con su patrimonio y las relaciones familiares de este.

Concepto de Derecho Procesal

De acuerdo con el autor Chavez Castillo (2005) el Derecho Procesal puede ser entendido y comprendido como una rama del Derecho que se encarga del estudio del conjunto de normas y principios que regulan la función jurisdiccional del Estado y que fijan un procedimiento a seguir y al respecto nos menciona lo siguiente:

(...)Es la rama jurídica que estudia el conjunto de normas y principios que regulan la función jurisdiccional del Estado en todos sus aspectos y que por tanto fijan el procedimiento a seguir para obtener la actuación del derecho positivo en casos concretos y determinan las personas que deben someterse a la jurisdicción del Estado y los funcionarios encargados de ejercerla, procurando el establecimiento del orden jurídico mediante la actuación de la ley, declarando si es su voluntad abstracta de ella amparar una situación concreta y en su caso haciendo efectiva su realización por todos los medios posibles, incluso la fuerza pública.” (p.80)

Así mismo el Instituto de Ciencias Jurídicas (2002) refuerza el concepto anteriormente mencionado, haciendo alusión a que el Derecho Procesal es un conjunto de disposiciones que regulan la sucesión concatenada de los actos jurídicos realizados por el juez y las partes:

(...) es el conjunto de disposiciones que regulan la sucesión concatenada de los actos jurídicos realizados por el juez, las partes y otros sujetos procesales, con el objeto de resolver las controversias que se suscitan con la aplicación de las normas de derecho sustantivo.(p.359)

Finalmente el autor Couture (2004) nos comenta lo siguiente respecto al Derecho Procesal: “(...) El derecho procesal es en principio, el conjunto de normas que disciplinan el proceso. Se suele precisar la noción sustituyendo “al proceso” por “los presupuestos, desarrollo y efectos del proceso” (p.258)

Concepto en el que observamos que esta rama del Derecho será la encargada de establecer determinados lineamientos que se deben seguir en un proceso.

Concepto de Proceso

Según la RAE (2017). Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=UFbxsxz> la palabra Proceso proviene del latín *processus* y significa:

Proceso Del lat. *processus*. (**avance, marcha, desarrollo**)

1. m. Acción de ir hacia delante.
2. m. Transcurso del tiempo.
3. m. Conjunto de las fases sucesivas de un fenómeno natural o de una operación artificial.
4. m. Der. Conjunto de actos y trámites seguidos ante un juez o tribunal, tendentes a dilucidar la justificación en derecho de una determinada pretensión entre partes y que concluye por resolución motivada (...)

Como podemos observar la Real Academia de la Lengua Española, hace gran énfasis en dejarnos claro que el término Proceso indica una serie de pasos o actos.

Al respecto el autor Rojas Gonzalez (2004) en su definición de Proceso, resalta que es un conjunto de actos encaminados a obtener la administración de justicia: “(...)Conjunto de actos que se ejecutan por o ante una autoridad jurisdiccional, con el fin de obtener la administración de justicia en un caso concreto.” (p.399)

Para el autor en comentario al igual que para la Real Academia de la Lengua Española, el término Proceso indica una serie de actos o pasos, pero en este caso el autor da un enfoque meramente jurídico ya que nos hace referencia que serán actos tendientes a obtener una administración de justicia.

Finalmente el autor Couture (2004) en su libro vocabulario jurídico define al Proceso de la siguiente forma:

Proceso

I. DEFINICION. 1. Secuencia, desenvolvimiento, sucesión de momentos en los que se realiza un acto jurídico. |2. Juicio; causa; pleito. Conjunto de relaciones jurídicas entre las partes, los agentes de la jurisdicción y los auxiliares de ésta, regulado por la ley y dirigido a la solución de un conflicto susceptible de ser dirimido por una decisión pasada en la autoridad de cosa juzgada. |3. Expediente; autos; legajo de papeles en que se registran los actos de un juicio civil, penal, etc.(p.594)

Concepto que como observamos, contempla la mayoría de los elementos necesarios para poder entender que es un Proceso en el ámbito jurídico y nos permite a través de los mismos entender que un Proceso será un conjunto de actos que tienen una secuencia y que los mismos estarán encaminados a ayudar a resolver una situación jurídica.

Concepto de Procedimiento

Según la RAE (2017), Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=UErw6id> el término Procedimiento significa: “Procedimiento, 1. m. Acción de proceder, 2. m. Método de ejecutar algunas cosas. 3. m. Der. Actuación por trámites judiciales o administrativos.”

Como podemos observar la Real Academia de la Lengua Española, nos señala varios significados pero la mayoría de ellos haciendo alusión a una serie de pasos que se deben seguir para llegar a un fin.

Para el autor Couture (2004) el término Procedimiento se define como:

(...)1. En sentido General, dicese de la manera o forma de realizar una cosa o de cumplirse un acto. |2. Actuación, tramitación, secuencia de actos ante los órganos del Poder Público. | 3. Es el método o estilo propios para la actuación ante los tribunales, ya sean del orden civil, penal, de menores, de hacienda y contencioso administrativo, etcétera. (p.591)

Dicho autor hace referencia ya a una cuestión más jurídica y avocada al área del Derecho, en la cual se sigue haciendo referencia a que el Procedimiento es una serie o secuencia de actos que se realizaran ante un órgano del Poder Público.

Por su parte el Diccionario Juridico ESPASA (2004) define al Procedimiento como:

El término procedimiento, se utiliza para designar una serie o sucesión de actos sin hacer cuestión sobre su naturaleza, jurisdiccional o administrativa, etc. y en su muy estrecha relación

con este matiz, procedimiento, cuando se emplea en la esfera jurisdiccional, designa solo el fenómeno de la sucesión de actos en su puro aspecto externo. (p.1171)

Con dicho concepto se refuerza una vez más que el término Procedimiento es entendido en su mayoría por los autores como una serie o diversas fases que se deben realizar para llegar a un fin determinado.

Concepto de Bien

Según la RAE (2017), Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=5TkGdE0>, la palabra Bien proviene del latín *bene* y significa:

bien

Del adv. lat. bene.

1. m. Aquello que en sí mismo tiene el complemento de la perfección en su propio género, o lo que es objeto de la voluntad, la cual ni se mueve ni puede moverse sino por el bien, sea verdadero o aprehendido falsamente como tal.
2. m. Utilidad, beneficio. El bien de la familia.
3. m. Patrimonio, hacienda, caudal. U. m. en pl.(...)"

Como se puede observar la Real Academia de la Lengua Española, nos hace alusión desde un principio que al referirse al concepto de “Bien”, estaremos tocando lo inherente al patrimonio o aprovechamientos que tenga una persona.

El autor Orizaba Monroy (2006) en su obra Diccionario Jurídico el ABC del Derecho, define el término bien de la siguiente manera: “(...) todas aquellas cosas y derechos que pueden ser objeto de comercio y prestar alguna utilidad al hombre, y más comúnmente, los que constituyen la hacienda o caudal de una persona determinada.”(p.72)

Como podemos observar el autor en comentario dentro de su definición nos dice que como Bien, pueden ser considerados derechos o cosas y que estos son los que conforman el caudal o patrimonio de una persona, definición que se acerca más al tema que abordaremos en el presente trabajo.

Por su parte el Instituto de Investigaciones Jurídicas (2002) define el término Bien de la siguiente forma:“(...) es todo aquello que puede ser objeto de apropiación, entendiendo como tal

las cosas u objetos que no se encuentran fueran del comercio, ya sea, por su naturaleza, o bien, por disposición de la ley.”(p.531)

Del concepto anteriormente referido podemos ver que el autor hace ya una referencia directa a que un Bien, será todo aquello que pueda apropiarse.

Concepto de patrimonio

Según la RAE (2017), Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=SBOxisN> la palabra Patrimonio proviene del latín *patrimonium* que significa:

patrimonio

Del lat. *patrimonium*.

1. m. Hacienda que alguien ha heredado de sus ascendientes.
2. m. Conjunto de los bienes y derechos propios adquiridos por cualquier título.
3. m. [patrimonialidad](#).
4. m. Der. Conjunto de bienes pertenecientes a una persona natural o jurídica, o afectos a un fin, susceptibles de estimación económica.

Del concepto anteriormente vertido, podemos observar que el término Patrimonio hace alusión principalmente a los bienes o derechos que una persona pueda tener, concepto con el cual estoy de acuerdo ya que no solo contempla las cosas materiales, si no que también los posibles derechos que una persona pudiese tener y que también son considerados como parte del patrimonio.

El autor Rojas Gonzalez (2004) dentro de su definición de Patrimonio destaca dos elementos importantes de este, que es el activo y el pasivo:

(...) conjunto de elementos activos y pasivos, económicamente evaluables, que integran una universalidad radicada en cierta persona. Según la doctrina, el patrimonio constituye una unidad cuyo fundamento es el hecho de que todos los derechos subjetivos susceptibles de evaluación en dinero, sean ellos personales, reales, inmateriales o hereditarios, hacen relación a un mismo sujeto. (p.375)

Por su parte el maestro Rojina Villegas (2012) nos menciona dentro de su concepto que es un requisito indispensable que los derechos y obligaciones sean apreciables en dinero:

El patrimonio se ha definido como un conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una valorización pecuniaria, que constituyen una universalidad de derecho (*universitas juris*). Según lo expuesto el patrimonio de una persona, estará siempre integrado por un conjunto de bienes

derechos y además por obligaciones y cargas, pero es requisito indispensable que estos derechos y obligaciones que constituyen el patrimonio, sean siempre apreciables en dinero, es decir, que puedan ser objeto de una valorización pecuniaria.(p.67)

Del concepto realizado por el autor en comentario, es resaltable que se destaque nuevamente que el Patrimonio no solo serán derechos sino que también estarán contempladas las obligaciones y con lo cual se refuerza el concepto anterior al dejarnos en claro que en el Patrimonio estará compuesto siempre por un activo y un pasivo.

Concepto de Posesión

Según la RAE (2017) Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=TmqxclV>, la palabra Posesión proviene del latín *possessio* que significa:

Posesión

Del lat. *possessio*, -ōnis.

1. f. Acto de poseer o tener una cosa corporal con ánimo de conservarla para sí o para otro.
2. f. Acto de poseer cosas incorpóreas, aunque en rigor no se posean.
3. f. Apoderamiento del espíritu del hombre por otro espíritu que obra en él como agente interno y unido con él.
4. f. Cosa poseída, y especialmente fincas rústicas.
5. f. Territorio situado fuera de las fronteras de una nación, pero que le pertenece por convenio, ocupación o conquista.
6. f. Der. Situación de poder de hecho sobre las cosas o los derechos, a la que se otorga una protección jurídica provisional que no prejuzga su titularidad.

De las diferentes acepciones que nos da la Real Academia de la Lengua Española, podemos ver que la mayoría hablan de un poder o apoderamiento que se ejerce sobre una cosa o persona, con lo cual estamos de acuerdo ya que en efecto la Posesión es el ejercicio de un poder respecto de una cosa.

Al respecto el maestro Rojina Villegas (2012) nos comenta que la Posesión es un estado de hecho y que confiere el poder exclusivo de retener una cosa:

“(...) la posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa, para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus dominio o como consecuencia de un derecho real o personal o derecho alguno.”(p.594).

Atendiendo al concepto anterior, podemos observar que el mismo refuerza que la Posesión es el ejercicio de un poder, mencionando que dicho ejercicio es o tiene la finalidad del aprovechamiento de la cosa.

El autor Ventura Silva (2005) nos dice que además la Posesión debe ejercerse con la intención de considerarse propietario de ella: “(...) la propiedad supone un poder jurídico sobre las cosas, la posesión un poder meramente material. Posesión es el poder físico que se ejerce sobre una cosa con intención de considerarse propietario de ella.”(p.229)

La definición anteriormente vertida desde mi punto de vista, es ya una descripción a detalle de la Posesión como un poder jurídico que se ejerce con la intención de ser propietario de una cosa o bien.

Concepto de Prescripción

Según la RAE (2017), Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=U5Vp4ez>, la palabra Prescripción proviene del latín *praescriptio* y significa: “*prescripción Del lat. praescriptio, -ōnis. 1. f. Acción y efecto de prescribir., 2. f. desus. Introducción, proemio o epígrafe con que se empieza una obra o escrito.*”

De acuerdo con el autor Couture (2004) este define a la Prescripción como un modo de extinguir derechos y obligaciones, que se deriva del no ejercicio de los mismos refiriéndonos lo siguiente:

(...)1. Modo de extinguirse los derechos y las obligaciones, derivado del no uso o ejercicio de ellos, durante el plazo señalado por la ley.| 2. Modo de adquirir el derecho, derivado de la actividad y diligencia del adquirente, durante el periodo de tiempo establecido por la ley, coincidente con el abandono o desinterés del titular legítimo de ese derecho. (p.579)

A efecto de reforzar lo anterior y de acuerdo con el autor Colonna d'Istria (1996) se puede definir el término Prescripción como el modo de adquirir o extinguir un derecho por el paso de tiempo: “(...) Modo de adquisición o extinción de un derecho por el transcurso de un determinado lapso de tiempo” (p.68)

Del concepto anteriormente referido podemos observar que se implementa que la Prescripción es también un modo de adquisición, circunstancia que abordaremos más adelante en el presente trabajo.

Concepto de Sumario

Según la RAE (2017) Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=MbWK64n>, la palabra Sumario proviene del latín *summarium* que significa:

“Sumario. Del lat. *summarium.*, m. Resumen, compendio o suma., m. Der. juicio en que se procede rápidamente y se prescinde de algunas formalidades o trámites”

Tal y como se desprende de dicho significado, se puede apreciar que el término Sumario indica una cuestión de rapidez en un procedimiento, al respecto y fortaleciendo lo anterior el autor Rojas Gonzalez (2004) nos refiere que el término Sumario se puede entender como: “Sumario: breve, resumido, compendiando. Nombre de ciertos juicios en que se prescinde de algunas formalidades y se tramitan con mayor rapidez (...)” (p.447)

De lo anteriormente referido podemos decir que el término Sumario en materia de Derecho, se refiere a algo que es breve o resumido y hace principal alusión a los juicios en donde se puede prescindir de la realización de algunas formalidades.

Por su parte en el Diccionario Enciclopédico ESPASA en su Tomo 22, (1979) se define el término Sumario como: “(...) En términos jurídicos, aplicase a determinados juicios civiles en que se procede brevemente y se prescinde de algunas formalidades o tramites del juicio ordinario (...)” (p.636)

Como podemos observar el término Sumario en materia civil, hace referencia a un proceder algo breve o resumido y en donde se prescinde de determinadas formalidades.

Concepto de Usucapión

El concepto de Usucapión deviene de las palabras latinas *usus* y *captus*, participio de *capío*, que significa tomar, asir; y de ahí, *capio onis*, tomar.

El autor Gutiérrez y González (2013) define a la Usucapión de la siguiente manera:

Usucapión es una forma de adquirir el derecho real de Propiedad, mediante la Posesión de la cosa en que recae, en una forma pacífica, continua, con la apariencia de pública y con la apariencia del título que se dice tener a nombre propio y por todo el tiempo que fija la ley.”(pp.630, 631)

El concepto anteriormente referido desde mi punto de vista considero es completo y entendible ya que dentro del mismo de una forma sencilla nos explica lo que es la figura del Usucapión, así como las características y requisitos que dicha figura debe cumplir.

Citando a otro de los grandes civilistas el maestro Rojina Villegas (2012) nos menciona que la Usucapión se puede definir como: “(...) un medio para adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley.” (p.661)

Como podemos observar en dicho concepto se sigue haciendo referencia a que la Usucapión es un medio para adquirir el dominio y de igual forma nos hace alusión a los requisitos que se deben cumplir, requisitos que hoy día siguen vigentes en la mayoría de nuestras legislaciones.

Finalmente para el autor Alessio Robles (2015) el término Usucapión se puede definir como una forma de adquirir derechos reales: “La Usucapión, denominada prescripción positiva por el legislador, es la forma de adquirir derechos reales, mediante su posesión en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y por cierto plazo.”(p185)

Atendiendo a los conceptos anteriormente referidos, podemos concluir que la figura de la Usucapión será vista como aquel medio o vía para adquirir derechos reales por conducto de la posesión de una cosa o bien, pero respetando siempre que dicha posesión debe tener las características de pacífica, continua, pública y por un periodo determinado, para que una vez que se haya cumplido con dichas características se pueda obtener la propiedad.

Propiedad, Posesión y Prescripción Positiva o Usucapión.

Propiedad

Concepto de propiedad.

Primeramente podemos decir que la palabra Propiedad proviene del latín *propietas* que significa lo perteneciente a una persona, aunque varios autores refieren que el término Propiedad proviene del latín *prope* que indica proximidad o adherencia.

Al respecto la (RAE, 2017) Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=UNs0WGg>, define el término Propiedad de la siguiente manera:

Propiedad

De propiedad.

1. f. Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales.
2. f. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz.
3. f. Atributo o cualidad esencial de alguien o algo (...)

Como podemos observar de la definición de la Real Academia de la Lengua Española, se resalta que el término Propiedad indica la pertenencia de una cosa u objeto que tiene una persona respecto de ésta y la disponibilidad que tendrá de la misma por encontrarse dentro de su dominio.

Al respecto el autor Muñoz Rocha (2010) nos da su definición de Propiedad siendo la siguiente:

(...) poder jurídico que la persona que es su titular ejerce directa e inmediatamente sobre una cosa que le permite el aprovechamiento que se traduce en poder usar, disfrutar y disponer de ella, con las limitaciones y las modalidades que establece la ley.(p.92)

Como podemos observar en la definición anterior, el autor nos menciona que la Propiedad consiste en ejercer un poder sobre una cosa y con ello obtener el mayor aprovechamiento de la misma, ya que el propietario cuenta con los derechos y facultades que la ley le otorga para poder disponer libremente de ella.

A efecto de reforzar las anteriores definiciones el autor Azua Reyes (2014) señala lo siguiente: “(...) desde un enfoque jurídico-objetivo la propiedad es el conjunto de disposiciones que nos permiten extraer de las cosas la máxima utilidad que ellas pueden ofrecernos (...)” (p.55)

Definiciones con las cuales estoy de acuerdo, ya que desde mi punto de vista la Propiedad es el poder que una persona puede ejercer respecto de una cosa y que derivado de ello le permite usar, disponer, disfrutar y obtener todos los beneficios que esta produzca con las modalidades y restricciones que establezca la ley.

Cabe destacar que en las definiciones que nos proporcionaron los anteriores autores, se hace énfasis a tres características que son elementales de la propiedad y que han sido atribuidas desde el derecho romano que son el uso, disfrute y disposición de la cosa (*jus utendi, fruendi, abutendi*).

Es de señalar, que en la mayoría de legislaciones de los estados de nuestro país se omite en los Códigos Civiles respectivos dar una definición del concepto de Propiedad, ya que los legisladores mexicanos se enfocan en su mayoría a señalar las facultades que tendrá el propietario de una cosa, circunstancia que me parece un tanto errónea ya que se debe conceptualizar en primer lugar el término Propiedad a efecto de tener un mejor entendimiento y de ahí pasar a dar una explicación respecto de las características o facultades que tendrá la persona que tenga el Derecho de Propiedad.

Características del Derecho de propiedad.

Como se puede observar de los conceptos mencionados con anterioridad, el término Propiedad cuenta con características muy propias que indican principalmente pertenecía y dominio de la cosa o bien, a continuación mencionaremos las principales características con las que cuenta la Propiedad y que la diferencian de las demás figuras jurídicas.

Como primer característica tenemos que el Derecho de Propiedad es absoluto, ya que se otorga a su titular un poder amplio para ejecutar actos sobre la cosa pero siempre dentro de los límites impuestos por la ley, al respecto el autor Gallegos Alcantara (2004) nos refiere lo siguiente respecto de dicha característica: “(...) 1.Absoluto, por que confiere al titular la posibilidad de ejercitar sobre el objeto los más amplios poderes de manera soberana e independiente (...)” (p.99)

Es decir dicha característica permite al titular de la cosa o bien hacer, usar o disfrutar de esta como mejor le parezca, pero cabe señalar que el sistema jurídico mexicano ha establecido limitantes a tal característica, restringiendo su ejercicio conforme a la ley a efecto de que no se haga un uso abusivo de dicha característica y se afecte los intereses de terceros, las buenas costumbres, la moral y el orden público.

La segunda característica es que es un derecho exclusivo es decir, el propietario tendrá la facultad de prohibir a terceras personas el uso, goce y disposición de la cosa o bien de su pertenencia pudiendo tomar las medidas que estime convenientes como por ejemplo delimitar su propiedad, colocar bardas o cercas, etc.

El autor Azua Reyes (2014) se refiere a la exclusividad como una característica perteneciente a todos los derechos reales y nos menciona lo siguiente:

La exclusividad es una característica de todos los derechos reales que consiste en la facultad que tienen sus titulares de reclamar únicamente para si las facultades que sus respectivos derechos les conceden, es decir excluir a todos los demás de su goce. (p.60)

Como se puede observar dicha característica dará al propietario la facultad de excluir a terceras personas de obtener los beneficios o usar la cosa o bien que es de su propiedad y así aprovechar la totalidad de esta.

La tercera característica es que el Derecho de Propiedad es perpetuo es decir, el derecho existirá mientras la cosa exista ya que si esta deja de existir se perderá dicha característica.

La cuarta característica del Derecho de Propiedad es la plenitud, es decir el poder que se tendrá para utilizar la cosa o bien libremente y al respecto el autor Gallegos Alcantara (2004) nos refiere lo siguiente:

4.- Plenitud. Esta característica hace referencia al contenido del derecho de propiedad el cual atribuye al propietario toda especie de poder licito de utilización hasta la consumación del objeto de la propiedad, aun cuando ese poder no entre en las facultades normales de goce o disposición. (pp. 101, 102)

Como podemos observar dicha característica hace referencia a la facultad que tendrá el propietario de utilizar libremente la cosa o bien.

El autor Gallegos Alcantara (2004) considera que adicionalmente a las características descritas con anterioridad, la Propiedad actualmente cuenta con las siguientes características:

(...) a) Generalidad. Consistente en que el derecho de propiedad es el derecho general a utilizar todos los servicios de una cosa, salvo las excepciones que dicten el interés público o la existencia de otros derechos.

b) Independencia. El derecho de propiedad a diferencia de los demás derechos reales limitados, no presupone un derecho ajeno de mayor alcance, por lo cual existe por sí mismo sin necesidad de ningún otro.

c) Abstracción. El dominio es abstracto porque tiene existencia distinta e independiente de sus facultades.

d) Elasticidad. La elasticidad consiste en que el derecho de propiedad puede ser objeto de ampliaciones o reducciones, en cantidad o intensidad, sin que por ello pierda su naturaleza esencial (...) (p.102)

Como podemos observar la figura de la Propiedad no permanece estática y con el paso del tiempo aunado a los diversos estudios y aportaciones de diversos autores, se generan nuevas características con las que se puede tener una visión más amplia de dicha figura.

Formas de adquirir la propiedad.

Para abordar el presente tema empezaremos primeramente por dar una definición del término adquisición, el cual es definido por el autor Muñoz Rocha (2010) de la siguiente manera: (...) al acto de disposición de la cosa sobre la que el derecho de propiedad se ejerce, al transmitir ese derecho a otra u otras personas, se le conoce como adquisición.”(p.95)

Como podemos observar, el término adquisición hace referencia al acto jurídico mediante el cual se integra al patrimonio de una persona, una cosa o bien.

El ser humano por naturaleza tiende a cambiar o transformar las cosas o sus derechos a lo largo de su vida, el derecho de propiedad no es la excepción, ya que como vimos con anterioridad el propietario tiene el poder de disponer de dicho derecho y es aquí en donde surgen las formas de adquirir la propiedad.

Las formas de adquirir la propiedad son las siguientes:

- A título universal y a título particular.
- A título oneroso y a título gratuito.
- Adquisición entre vivos y Adquisición por defunción.
- Adquisición originaria y adquisición derivada.

Adquisición a título universal y a título particular.

La adquisición a título universal se caracteriza por la transmisión de la totalidad del patrimonio de una persona y esta puede ser definida de la siguiente manera: “(...) se entiende por adquisición a título universal aquella por la cual se trasfiere el patrimonio como universalidad jurídica, constituyendo un activo y un pasivo (...)” (Gallegos Alcantara, 2004, p.108)

Como podemos observar en dicha adquisición se trasfiere la totalidad del patrimonio de una persona es decir, se transmiten todos los derechos y obligaciones que este pudiere tener respecto de la cosa o bien y se transmiten como una masa universal, el ejemplo más claro de dicha adquisición es la herencia legítima o testamentaria.

Ahora bien por lo que hace a la adquisición a título particular, esta se puede entender como aquella en donde se transfiere la propiedad de una cosa, bien o derecho determinado, al respecto el autor Gallegos Alcantara (2004) nos refiere lo siguiente: “ (...) la transmisión a título particular es aquella en que se transmite el dominio de bienes determinados de una persona, denominada causante, a otro sujeto llamado causahabiente o sucesor a título particular, verificándose principalmente por medio de contrato.”(p.108)

Derivado de lo anterior, podemos decir que con dicha forma de adquirir la propiedad únicamente se podrá obtener bienes, cosas o derechos determinados y con ello solo tener una responsabilidad respecto de lo adquirido.

Adquisición a título oneroso y título gratuito.

Por adquisición a título oneroso debemos entender aquella en donde el adquirente se compromete y obliga a pagar una contraprestación determinada, la cual puede consistir en el pago de una cantidad de dinero, la entrega de una cosa o bien, el hacer o no una determinada actividad o la prestación de un servicio.

El autor Muñoz Rocha (2010) la define de la siguiente manera: “(...) esta ocurre cuando el adquirente paga una suma de dinero, entrega otros bienes o presta un servicio a cambio del bien que recibe en propiedad, entre estas formas tenemos el contrato de compraventa, de permuta etcétera.”(p.96)

Como podemos observar de la definición dada con anterioridad, la adquisición a título oneroso se caracteriza por el pago de una contraprestación, un ejemplo de dicha adquisición la encontramos en la compraventa o permuta.

Ahora bien la adquisición a título gratuito, puede entenderse como aquella en donde no se pagará prestación alguna por el adquirente de la cosa o bien.

El autor Muñoz Rocha (2010) nos menciona que un ejemplo de dicha adquisición lo podemos encontrar en la donación:

(...) un contrato traslativo de dominio es la donación, donde el adquirente recibe el bien sin entregar o cubrir por ella alguna contraprestación. Las donaciones son parciales, pero se pueden presentar donaciones a título universal en el caso de una herencia, ya sea testamentaria o legítima, mediante la cual se transmite un patrimonio a título gratuito (...) (p.96)

La donación es un claro ejemplo de dicha forma de adquisición, ya que en ella quien la recibe a su favor no se ve obligado a pagar contraprestación alguna.

Adquisición entre vivos y adquisición por defunción.

La adquisición entre vivos tiene lugar cuando se adquiere una cosa o bien mediante actos jurídicos realizados durante la vida de las personas, el autor Gallegos Alcantara (2004) la define de la siguiente manera:

(...) la adquisición por actos entre vivos presupone la adquisición directa y autónoma de la propiedad o de los derechos reales en general durante la vida de las personas, por medio de actos cuya eficacia se realiza durante la existencia de los sujetos como el acto jurídico en general y en especial el contrato (...) (p.109)

En dicha adquisición como se observa, el requisito es que se realice con personas vivas y generalmente esta adquisición sucede con la celebración de un contrato.

La adquisición por defunción es aquella que sucede a la muerte del titular de la propiedad de la cosa, bien o derecho y se logra adquirir por medio de la herencia legítima o testamentaria, la cual deberá ser denunciada por los nuevos adquirentes.

Adquisición originaria y adquisición derivada.

Estos medios de adquisición se diferencian el uno del otro, porque en los primeros la cosa que habrá de ser adquirida no ha estado dentro del patrimonio de persona alguna y los segundos se caracterizan porque la propiedad proviene del patrimonio de una persona y existe la voluntad de ésta de transmitirla.

Primeramente hablaremos acerca de la adquisición originaria, la cual es llamada adquisición primitiva por el autor Rojina Villegas (2012) quien la define como:

(...) aquella en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, de suerte que el adquirente de la misma no la recibe del titular anterior, sino que ha permanecido sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma (...) (p.310)

Así mismo el autor Muñoz Rocha (2010) define dicha adquisición de la siguiente manera:

(...) 1.Modos o formas naturales u originarias: se presentan cuando el objeto adquirido no era propiedad de alguien conocido o determinado, y para su adquisición no intervino voluntad ajena (...) (p.96)

Como podemos observar de las definiciones anteriores, la característica principal de dicha adquisición es que la cosa o bien no haya estado dentro de la propiedad de una persona y que no opere la voluntad de transmitirla. Dentro de las formas originarias de adquirir la propiedad encontramos la ocupación y la accesión, figuras que serán explicadas a continuación.

Primeramente por ocupación podemos entender la adquisición de la propiedad de una cosa o bien la cual no tiene dueño ni existe reclamación alguna de esta, el autor Galindo Garfias (2004) nos dice que la ocupación es: “(...) la aprehensión de una cosa corporal y sin dueño, con el ánimo de hacerla propia y adquirirla.”(p.46)

El maestro Rojina Villegas nos refiere en su obra Derecho Civil Mexicano tomo tercero, que para que exista la ocupación se deben cumplir con los siguientes requisitos:

“ (...) Desde el punto de vista jurídico, la ocupación supone los siguientes requisitos: 1º La aprehensión o detentación de una cosa. 2º Ejecutar la aprehensión en forma permanente y con ánimo de adquirir el dominio. 3º Recaer en cosa que no tenga dueño o cuya legitima procedencia se ignore. (p.317)

Actualmente la figura de la ocupación ha caído en desuso derivado de los cambios y desarrollos de la sociedad, el nacimiento de instituciones sociales y jurídicas, en nuestra legislación se regula dos formas de accesión siendo estas la apropiación de animales y el hallazgo de tesoro.

En cuanto a la figura de la accesión podemos decir, que es el derecho que corresponde al propietario de una cosa o bien y mediante el cual también le pertenece todo lo que ésta produzca o se le incorpore natural o artificialmente, el maestro Rojina Villegas (2012) nos menciona lo siguiente:

Accesión.- Esta es un medio de adquirir la propiedad mediante una extensión del dominio. Todo lo que se una o incorpora natural o artificialmente a una cosa, pertenece al dueño de esta por virtud del derecho de accesión. Es por tanto, un medio de adquirir la propiedad mediante la unión o incorporación de una cosa secundaria a una principal. El dueño de la principal adquiere la accesoria. (pp.320, 321)

Como podemos observar de la definición anterior, la figura de la accesión supone la unión o mezcla de dos cosas es decir, la cosa accesorio seguirá la suerte de la principal y con ello el dueño de la cosa principal adquirirá por regla general la accesorio, debiendo otorgar una indemnización al dueño de esta.

El maestro Rojina Villegas nos refiere que existen dos tipos de accesión, la accesión natural y la accesión artificial.

La accesión natural puede ser entendida como aquella en donde se da la unión de cosas sin que exista la intervención del hombre y se caracteriza porque en ella no existe la buena o mala fe, la doctrina estima que existen cuatro tipos, siendo estos los siguientes:

1. *Aluvión*: Entendiendo dicha figura como el incremento que en forma natural se da en los predios que colindan con las riberas de los ríos, derivado de los materiales que se van acumulando por el paso del tiempo en dichas riberas.
2. *Avulsión*: Tiene lugar cuando la corriente de agua desprende una fracción considerable de terreno y la deposita en otro predio o también cuando dicha corriente arranque cosas o árboles y sean depositados en un predio contiguo.
3. Nacimiento de una isla: Esta figura tiene lugar en tres posibles hipótesis, la isla que se forma por *aluvión* es decir, aquella que se crea con materiales que fueron arrastrados por las corrientes y forman un terreno rodeado de agua, la isla que se forma por *avulsión* y que tiene lugar cuando la corriente de agua arranca una porción de terreno de un predio y ésta queda ubicada en medio del cauce y por último la isla formada cuando la corriente de un río se abre en ramales y de esta manera una porción de terreno queda rodeada de agua.
4. Mutación del cauce de un río: En este tipo de accesión es menester identificar desde un principio si la corriente del río es propiedad de la nación o propiedad particular, ya que si

es propiedad de la nación el dominio de la corriente seguirá siendo de esta y si es propiedad particular, el cauce corresponde al dueño del predio.

En cuanto a la accesión artificial, es aquella que ocurre cuando la unión de las cosas es consecuencia de actos producidos por el hombre y esta se produce tanto en bienes muebles como en bienes inmuebles.

Respecto a los bienes muebles se puede dar en tres formas que son: la edificación, la plantación y la siembra y al respecto el maestro Rojina Villegas (2012) nos señala lo siguiente:

Estos tres casos de accesión artificial suponen que se edifica, siembra o planta en terreno propio con materiales, semillas o plantas ajenas, o bien, que se edifica, planta o siembra con elementos propios en terreno ajeno; o finalmente, que un tercero lo hace en predio ajeno y con materiales de otro. En todo caso se considera principal el terreno y accesoria la construcción, plantación o siembra. (p.324)

Como podemos observar de la definición anterior, la accesión artificial está regida por un principio fundamental que es que el dueño del predio adquirirá la edificación, plantación o siembra, esto basado en el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

Los casos en que se puede presentar este tipo de accesión, son los siguientes:

- Cuando se construye, siembra o planta en un terreno propio pero con materiales ajenos, se da derecho al propietario del terreno de adquirir lo que se ha construido, sembrado o plantado, pero cuando se ha procedido de mala fe es decir, teniendo pleno conocimiento de que dichos materiales con los que se construyó, plantó o sembró eran ajenos, el propietario del terreno deberá pagar el costo de los materiales más los daños y perjuicios que se hubiesen generado.
- Cuando se construye, siembra o planta en un terreno ajeno y con materiales propios, el dueño del terreno adquiere lo construido, sembrado o plantado sin que tenga la obligación de pagar una indemnización.
- Cuando se construye siembra o planta en terreno ajeno con materiales propiedad de un tercero, el propietario del terreno es responsable subsidiario del valor de los materiales, siempre

y cuando quien empleo los materiales de mala fe no tenga con que responder a su valor y cuando lo construido, sembrado o plantado sea en beneficio del dueño del terreno.

Ahora bien por lo que hace a la adquisición derivada, podemos decir que es aquella mediante la cual a través de actos jurídicos se transmite el derecho de propiedad de una persona a otra llamada adquirente, al respecto el autor Muñoz Rocha (2010) nos señala lo siguiente:

(...) existen formas derivadas de adquirir la propiedad, las cuales se llevan a cabo mediante actos realizados entre personas, de modo que una de ellas transmite el derecho de propiedad a otra que es la adquirente. Estas formas de adquisición tienen su origen en actos jurídicos que reciben distintos nombres específicos, en virtud de los cuales la propiedad de una persona pasa a otra (...) (p.108)

Al respecto, la doctrina establece que los medios derivados de adquirir la propiedad son los siguientes:

1. El contrato: El cual lo podemos definir como el acuerdo de voluntades de dos o más personas para producir o transferir derechos y obligaciones, generalmente es la forma más común y frecuente que se utiliza para adquirir bienes o derechos. Ahora bien dentro de la clasificación de los contratos existen los llamados traslativos de dominio, los cuales sirven para poder adquirir la propiedad, siendo estos los siguientes:
 - Contrato de permuta.- Es aquel, en el cual las partes contratantes se obligan a intercambiar un bien por otro.
 - Contrato de compraventa.- Contrato mediante el cual una persona se obliga a transferir la propiedad de un bien o derecho a otra a cambio del pago de un precio cierto y en dinero.
 - Contrato de donación.- Es un contrato mediante el cual una persona decide transferir a otra de manera gratuita la totalidad o una parte de sus bienes.
 - Contrato de mutuo.- Contrato a través del cual una persona llamada mutuante se obliga a transferir a otra llamada mutuuario cosas fungibles o una cantidad de dinero, obligándose este último a devolver otro de la misma especie y calidad.

2. La herencia y el legado: Estas formas derivadas de adquirir la propiedad tienen lugar con el fallecimiento de una persona y se efectúan a favor de los herederos de dicha persona o de quienes tengan derecho, dichas formas de adquisición son de las denominadas *mortis causa* que son objeto de estudio del derecho de sucesión.

Respecto a la herencia podemos decir que ésta es la sucesión en todos los bienes, derechos y obligaciones del *de cuius* que no se extinguen a su muerte y existen dos tipos testamentaria y legítima, la primera de ellas tiene lugar cuando se realiza a voluntad del testador y la segunda de ellas acontece por disposición de ley.

Por lo que hace al legado podemos decir, que es una disposición mediante la cual una persona ordena que a su muerte se le entregue una cosa en específico a una persona determinada o bien que esta realice la prestación de algún hecho o servicio.

3. La adjudicación: Podemos entender a dicha figura como el acto por medio del cual un juez manifiesta que una persona con antelación adquirió el dominio de una cosa. Dicha figura se puede observar en los siguientes casos:

- En la herencia: En este caso la adjudicación ocurre con la transmisión del patrimonio de la persona difunta a sus herederos o a quienes tengan derecho de sucederle, ya que es través de la herencia como los herederos pueden adquirir la posesión y el dominio al momento de la muerte del autor de la herencia, todo esto a través de la tramitación de un juicio sucesorio en donde después de haber determinado lo que le corresponde a cada uno de los herederos, se lleva a cabo la partición y la adjudicación de los bienes.
- En la venta judicial y remate: Aquí la adjudicación se produce cuando en juicio un acreedor solicita directamente al juez que conoce del asunto la adjudicación de los bienes, derivado de que no comparecen postores a la venta y el juez deberá dictar una resolución en donde se produzca la adjudicación de dichos bienes a favor del acreedor.

En el caso del remate, la adjudicación tiene lugar cuando un tercero paga el precio más alto por un bien y de esta manera el juez adjudica dicho bien al adquirente y así obtiene el dominio del mismo. Es de señalar, que en este caso la diferencia con la compraventa radica en que en la adjudicación existe la intervención de un juez, quien en este caso tendrá la facultad de hacer la declaración de a qué persona se debe adjudicar un bien, mientras que la compraventa no requiere la presencia de un juez y generalmente se produce por un acuerdo entre las partes compradora y vendedora.

4. La ley: La doctrina y la mayoría de los autores señalan que la ley es un elemento común y perseverante en las formas de adquisición de los derechos reales, lo anterior en virtud de que estos no se pudieran adquirir sin la existencia de una ley que lo permita es decir, es la forma de adquisición más la ley lo que permite adquirir el derecho de propiedad.
5. La prescripción: Es una forma adquisitiva mediante la cual se puede adquirir una cosa o bien mediante el transcurso del tiempo y cumpliendo con todas y cada una de las condiciones establecidas por la ley, en el presente apartado no se hablará por completo de dicha figura, ya que la misma se estudiará a detalle más adelante.

Limitaciones a la propiedad.

El Derecho de Propiedad es concebido por la doctrina como un derecho no absoluto, ya que a lo largo del tiempo ha sufrido una cantidad importante de limitaciones, entendiendo por limitaciones aquellos actos o causas que reducen el poder que tiene el propietario respecto de la cosa o bien que le pertenece, ya sea para el beneficio de la sociedad o para que no se ejercite indebidamente en contra de los particulares.

El autor Muñoz Rocha (2010) nos refiere lo siguiente:

La limitación, según la entendemos, es la carga o abstención que se impone al propietario de un bien para regular o restringir el ejercicio de su derecho en beneficio de la colectividad o para que no se ejercite en contra de otros particulares. (p.113)

Como podemos observar la limitación al Derecho de Propiedad se puede entender como la restricción que se impone al propietario de una cosa o bien respecto del ejercicio de su derecho, algunas de estas limitaciones son las siguientes:

1. La expropiación: Podemos decir que la expropiación es un acto jurídico mediante el cual el estado obliga al particular a transmitir la propiedad de un determinado bien por causa de utilidad pública y mediante el pago de una correspondiente indemnización.

En nuestro país dicha figura se encuentra regulada en el artículo 27 constitucional, estableciendo que la expropiación tendrá lugar únicamente cuando exista una causa de utilidad pública y mediante el pago de una indemnización, haciendo mención que las causas de utilidad pública se encuentran reguladas en el artículo primero de la Ley de Expropiación, entre las cuales encontramos las siguientes:

- El establecimiento, explotación o conservación de un servicio.
- La defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación.
- La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o trastornos interiores; el abastecimiento de las ciudades o centros de población, de víveres o de otros artículos de consumo necesario y los procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, epizootias, incendios, plagas inundaciones y otras calamidades públicas.

Entre otras que la misma ley señala, ahora respecto a la indemnización se ha establecido que su monto será atendiendo al valor fiscal que se encuentre asentado en las oficinas catastrales y dicho precepto lo podemos encontrar regulado en el artículo 10 de la Ley de Expropiación.

Es de mencionar que para que proceda la expropiación además de que exista una causa que la motive, la autoridad estará obligada a probar sus procedimientos con datos objetivos y ciertos que le den un mayor sustento a su origen.

2. Las relaciones con propiedades vecinas: Existen algunas limitaciones que se imponen a la propiedad tratándose de la relación que existe con la propiedad vecina de una persona y entre las cuales encontramos las siguientes:

- Se prohíbe realizar construcciones o excavaciones con las cuales se haga perder el sostén del suelo de la propiedad vecina.
- Está prohibido construir cerca de paredes ajenas o de copropiedad, así como el instalar cerca de ellas elementos que pudieren resultar peligrosos o nocivos.
- Se encuentra prohibido que se plante arboles cerca de una heredad ajena, ya que para ello se deben de respetar los límites establecidos por la ley, siendo para arboles grandes la distancia de dos metros con la línea que divide una heredad de otra y de un metro tratándose de árboles chicos o arbustos.
- Se prohíbe al dueño de una pared que no sea copropietario de la misma y que sea colindante a una finca ajena, abrir ventanas o huecos a efecto de poder recibir luz pudiéndose únicamente si existe una altura de por lo menos tres metros del suelo a la parte inferior de la ventana y que esta se encuentre asegurada con una reja de hierro.
- Está prohibido tener ventanas, balcones o voladizos semejantes, con el objeto de asomarse a la propiedad del vecino.
- Se prohíbe que las aguas pluviales de un edificio caigan sobre el edificio o suelo vecino.
- El abuso del derecho: Esta limitación a la propiedad tiene lugar cuando una persona que ejerce el derecho de propiedad lo hace con la intención de molestar, perjudicar o causar molestias a otra persona, sin obtener beneficio alguno.

3. Las servidumbres públicas: Existe limitación respecto de las mismas, derivado de que este tipo de servidumbre fue establecida por una causa de utilidad pública y para beneficio de la colectividad, motivo por el cual es que se establece dicha limitante a efecto de que no se atente contra el beneficio colectivo.
4. Prohibición a los extranjeros para adquirir bienes: Dicha limitante se estableció para proteger lo dispuesto por el artículo 27 constitucional, mismo que establece que solo los mexicanos por nacimiento o naturalización tienen derecho a adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas ya que ningún extranjero podrá adquirir el dominio directo de estas, haciendo mención que también dicho ordenamiento señala que el Estado podrá conceder a extranjeros que acuerden ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, el considerar nacionales dichos bienes y que los mismos renuncian a invocar la protección de sus respectivos gobiernos por lo que se refiere a estos y en que para el caso de que incumplan con dicho convenio los perderán en beneficio de la nación.

Como podemos observar de lo anteriormente referido, la propiedad cuenta con varios tipos de limitantes que en varios de los casos sirven para proteger dicho derecho y así evitar que se viole o se afecte en perjuicio del propietario de la cosa o bien.

Tutela de la propiedad.

La Propiedad al ser el derecho real por excelencia se encuentra tutelado por nuestro sistema jurídico a efecto de otorgar una garantía y protección del mismo, dicho derecho lo podemos encontrar tutelado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (2017) en donde en su artículo 14 se establece lo siguiente:

(...)Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho (...) (p.26)

La propiedad se encuentra protegida por el principio de legalidad, mismo que se encuentra establecido en el artículo 14 Constitucional antes mencionado, ya que ninguna persona puede ser privada de su propiedad sino hasta que exista una orden emitida por una autoridad competente que la funde y motive, además dicho ordenamiento no solo protege la propiedad contra actos de autoridad, sino también en contra de actos realizados por particulares que tengan como objetivo la privación de dicho derecho.

Al respecto el Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) en su artículo 831 señala lo siguiente: “ARTÍCULO 831. La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.” (p.90)

Precepto con el cual se puede observar que se otorga una protección a la propiedad, tratando de preservar el principio de legalidad establecido en el artículo 14 Constitucional de nuestra Carta Magna.

La acción más utilizada para tutelar la propiedad es la reivindicatoria, la cual es definida por el autor Galindo Garfias (2004) de la siguiente manera:

La acción reivindicatoria, tiene como finalidad obtener la declaración del juez competente, en el sentido de que el bien de los que ha sido privado ilegalmente, son propiedad del demandante y por lo tanto a este último corresponde el uso y goce de la cosa que pretende reivindicar, quien ejercita esta defensa o protección contra tal despojo (...)” (p.32)

Como podemos observar la finalidad de dicha acción, es que el dueño de una cosa pueda recuperar la misma junto con todos sus frutos y acciones.

El autor Azua Reyes (2014) nos refiere que la acción reivindicatoria cuenta con dos efectos, siendo los siguientes:

(...) la acción reivindicatoria tiene dos efectos: un declarativo, consistente en reconocer al actor su calidad de propietario de la cosa que reclama, si ello es procedente, y el otro es un efecto condenatorio por virtud del cual el que posee sin derecho estará obligado a devolver la cosa a su dueño, mas sus frutos y acciones(...) (p.71)

Como podemos observar en ambos efectos en caso de ser procedente la acción, lo procedente es la recuperación y la devolución de la cosa.

Ahora bien, los elementos necesarios para poder ejercitar la acción reivindicatoria son los siguientes:

- Tener la propiedad de la cosa que se pretende reivindicar.
- Que la cosa se encuentre en poder del demandado.
- Que la cosa de la cual se demanda la reivindicación sea la misma que posee el demandado.

La acción reivindicatoria no procederá cuando se presenten los siguientes casos:

- Cuando se trate de cosas que estén fuera del comercio.
- Cuando se trate de cosas no determinadas, ya que se puede poner en peligro el derecho de otro propietario con bienes de la misma especie y calidad.
- Cuando se trate de cosas que se encuentren unidas a otras por la vía de la accesión.
- Cuando se trate de cosas robadas o perdidas y estas hayan sido adquiridas de buena fe o cuando un comerciante se dedique a la venta al público de dichos objetos y en el cual lo procedente será hacer el reembolso del precio pagado por este.

Como podemos observar la figura de la reivindicación es de relevancia en la protección de la propiedad y la misma ha tenido gran importancia y trascendencia jurídica, ya que ha sido utilizada desde tiempos de los romanos hasta la actualidad.

Posesión

Concepto de posesión.

La palabra posesión proviene del latín *possessio*, la cual se encuentra conformada por la raíz *po* que significa dominador o señor y la raíz *sedere* que significa sentarse y juntas forman *possessio*, término con el que originalmente se hacía referencia al asentamiento de los particulares en terrenos públicos.

Al respecto el autor Gallegos Alcantara (2004) nos refiere que la posesión se concibe como un estado de hecho:

La palabra posesión deriva de *posse*, que significa poder, por lo que la posesión se concibe como un estado de hecho mediante el cual una persona ejerce un poder sobre una cosa determinada. En consecuencia, el supuesto básico de la posesión reside en constituir un estado de hecho, por el cual el sujeto tiene una cosa en su poder (...) (p.29)

Como podemos observar la posesión es definida como un poder de hecho y esto es porque el poseedor de la cosa podrá retener y ejecutar actos materiales sobre ella, haciendo mención que dicha figura se encuentra debidamente tutelada y cuenta con acciones para su defensa y protección.

El autor Rojina Villegas (2012) en su definición de posesión también manifiesta que dicha figura es considerada como un estado de hecho:

La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa, para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, *animus domini* como consecuencia de un derecho real o personal o sin derecho alguno (p.594)

De dicha definición existen algunos aspectos que son relevantes y que ayudan a explicar porque los autores consideran que la posesión es un estado de hecho, siendo estos los siguientes:

1. La posesión es un estado de hecho, ya que la persona estará en contacto material con la misma.
2. Como consecuencia del estado de hecho, la persona podrá retener en su poder la cosa.
3. El titular de la cosa en ejercicio del poder que tiene respecto de esta, podrá realizar actos materiales tendientes al aprovechamiento de la misma.

Al respecto el autor Azua Reyes (2014) en su definición de posesión manifiesta que en nuestro derecho, la posesión no solo se puede ejercitar sobre cosas sino también sobre derechos: “Para nuestro derecho la posesión de una cosa consiste en el poder de hecho que un individuo tiene sobre ella para provecho o beneficio propios. En cuanto a los derechos, poseerlos significa gozarlos” (p.155)

Definición con la cual podemos resumir que la posesión no solo es el poder que una persona tiene sobre una cosa, sino que dentro de este poder se comprende también la idea de uso y disfrute de la misma.

De las definiciones anteriores podemos concluir que el concepto de posesión dado por la mayoría de los autores cuenta con las siguientes características:

- Se establece que la posesión es un estado de hecho.
- Derivado del poder de hecho que tiene la persona puede retener la cosa en forma exclusiva.
- En el ejercicio del poder que tiene la persona sobre la cosa, se pueden ejecutar actos tendientes al aprovechamiento de la misma.
- La posesión es considerada una situación de derecho, ya que el poseedor de la cosa se encuentra con protección jurídica.

Así mismo podemos mencionar que tanto el Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México como el Código Civil para el Estado de México, no dan una definición de lo que es la posesión, sino que se avocan únicamente a definir el término poseedor, situación que varios de los tratadistas consideran errónea ya que se omite dar un significado respecto a una figura tan importante como lo es la posesión.

Finalmente y en base a las definiciones y características mencionadas con anterioridad, podemos concluir que la posesión es un estado de hecho que le permite a una persona ejercitar un poder respecto de una cosa o derecho determinado, en provecho o beneficio propio.

Elementos de la posesión.

La posesión es una figura jurídica que se encuentra compuesta por dos elementos, un elemento material llamado *corpus* y un elemento intencional o de voluntad llamado *animus*, al respecto el autor Gallegos Alcantara (2004) define dichos elementos de la siguiente manera:

La posesión se constituye por dos elementos: el *corpus*, el cual se refiere a la relación física con la cosa o derecho, y el *animus* que es la voluntad de tener la cosa o derecho bajo la propia y exclusiva disposición del poseedor (...) (p.30)

En cuanto al elemento *corpus* podemos señalar que es el conjunto de actos o la relación física que tendrá una persona con la cosa, aclarando que dicho elemento no se refiere a la cosa sobre la que se habrá de ejercer el poder, sino al contacto físico que tendrá la persona con la cosa.

Por lo que hace al segundo de los elementos el *animus*, podemos mencionar que este se refiere a la intención que tiene la persona de comportarse como propietario de la cosa.

Cabe mencionar que para el caso de la pérdida de alguno de los dos elementos, estaremos ante la pérdida de la posesión.

Sujetos de la posesión.

La posesión es una figura que puede ser ejercitada tanto por personas físicas como morales, siempre que estas cuenten con capacidad de ejercicio. El autor Eridani Gallegos nos refiere que para ser poseedor se requiere:

(...) para ser poseedor solo se requiere la simple capacidad para entender y para querer, como tal, puede ser atribuida a todas las personas, sin perjuicio de que la realización de los actos de ejercicio se lleven a cabo según el caso (...) (p.45)

El autor en comento nos refiere que todas las personas pueden poseer siempre y cuando tengan capacidad de ejercicio, haciendo mención que las personas morales para poder ejercer dicho derecho, será necesario que lo hagan a través de sus órganos o representantes y para el caso de las personas físicas estas podrán ejercitar dicho derecho por si solas pero con la condición de que gocen de capacidad de ejercicio. Como excepción a lo anterior los menores e incapacitados pueden ser titulares de derechos posesorios pero estos no podrán ser ejercitados por los mismos, sino únicamente podrán hacerlo mediante sus representantes o tutores a efecto de que puedan ejercitar dichos derechos.

Al respecto la ley le confiere algunos derechos al poseedor, entre los que encontramos los siguientes:

- Hacer suyos los frutos percibidos durante el tiempo de su posesión.
- Retener la cosa hasta que no se le haya pagado los gastos útiles.
- Que se le paguen todos los gastos realizados con motivo de la producción de frutos.
- Poder retirar las mejoras hechas a la cosa, siempre y cuando no se cause daño a la misma al retirarlas.

Así mismo, se establecen obligaciones para el poseedor entre las cuales encontramos las siguientes:

- La persona que posea de mala fe a título de dueño durante menos de un año, tiene la obligación de restituir los frutos percibidos y responder respecto de la pérdida de la cosa o deterioro de la misma.
- La persona que posea de mala fe por más de un año, tiene la obligación de responder respecto a la pérdida o deterioro de la cosa.
- La persona que haya adquirido de mala fe y mediante delito, tiene la obligación de restituir todos y cada uno de los frutos que la cosa haya producido y responder por los deterioros o la pérdida de la cosa.

Como podemos observar la figura del poseedor se encuentra debidamente regulada y se han establecido para dicha figura tanto derechos como obligaciones que ayudan a ejercer de mejor manera el derecho de posesión y que a su vez se le respeten al poseedor sus derechos y pueda también cumplir con sus obligaciones derivadas del ejercicio de dicho derecho.

Posesión de cosas y derechos.

Como referimos con anterioridad, la posesión se puede ejercer tanto en cosas como en derechos.

Respecto a la posesión de cosas el autor Gallegos Alcantara (2004) nos hace el siguiente comentario: “ (...) solo pueden ser objeto de posesión aquellas cosas susceptibles de

apropiación, por lo cual quedan excluidas de la posesión las cosas que están fuera del comercio, como los bienes de uso común o las cosas públicas.” (p.45)

De la definición anterior podemos entender que podrán ser objeto de posesión todas las cosas muebles e inmuebles siempre y cuando las mismas no tengan una limitante, tal como no estar dentro del comercio o ser de uso público. En el caso de los bienes inmuebles, podemos mencionar que la posesión respecto de estos se puede extender hacia las partes integrantes de este, siempre y cuando no se demuestre que pertenecen a otra persona.

En cuanto a la posesión de derechos el autor Galindo Garfias (2004) nos menciona lo siguiente: “(...) la posesión de los derechos en términos generales consiste en la legitimación para hacerlos valer y así se posee un derecho, cuando se ejercita en nombre propio (del poseedor) y para el propio provecho.” (p.113)

Respecto a la posesión de derechos y siguiendo el estudio realizado por el maestro Rojina Villegas, es importante percibir y entender las dos situaciones que expone el autor en comentario, ya que desde mi punto de vista lo realiza de una manera práctica y entendible, la primera de ellas y a la que hace alusión es el poseer una cosa en virtud de un derecho y la segunda de ellas es el poseer un derecho, mencionándonos que dichas formas se dan con respecto a los derechos reales y personales.

Por lo que hace a los derechos reales el maestro Rojina Villegas (2012) nos comenta que la primera situación antes descrita se refiere a: “(...) la posesión que tiene el dueño como consecuencia de la propiedad (...)” (p.649)

De lo anterior, podemos entender que dicha situación ocurre cuando una persona posee una cosa derivado de un derecho real que le pertenece, como por ejemplo el dueño de un bien tiene la posesión del mismo, pero esta es derivada del derecho real de propiedad que le pertenece.

En la segunda situación respecto a los derechos reales el maestro Rojina Villegas (2012) nos menciona que se presenta cuando: “(...) se posee un derecho real en sí mismo, consistente en

gozar de ese derecho ejercitando todos los actos que implican su ejercicio efectivo, téngase título o no (...)" (p.649)

En este caso podemos decir que se refiere a cuando una persona posee un derecho real, mismo que le permite gozar de la cosa y ejercitar las acciones reales derivadas de dicho derecho, como por ejemplo el usufructuario de una cosa o bien.

En cuanto a los derechos personales, el maestro Rojina Villegas nos menciona que al igual que en los derechos reales existen dos situaciones que se deben tratar, la primera de ellas es poseer una cosa por virtud de un derecho personal y la segunda el poseer un derecho personal.

La primera situación que nos refiere el maestro Rojina Villegas (2012) se presenta cuando: "(...) se confiere el uso, goce, la custodia o administración de una cosa ajena, por virtud de un derecho personal, dado que el uso o goce también pueden conferirse por virtud de un derecho real (...)" (p.650)

Es decir, se puede poseer una cosa en virtud de un derecho personal cuando una persona que cuenta con el derecho real de la misma otorga a otra el uso o goce de esta, tal es el caso del arrendatario quien tiene la posesión de una cosa dada en arrendamiento y derivado de ella obtiene el uso y goce de la misma.

En cuanto a la segunda situación a la que hace referencia el maestro Rojina Villegas (2012) que es el poseer un derecho personal esta tiene lugar cuando: "(...) se ejecutan todos los actos que constituyen el ejercicio de ese derecho, ya se trate de obligaciones de dar, de hacer o de no hacer (...)" (p.650)

Esta situación tiene lugar cuando una persona posee un derecho de crédito y por lo tanto ejecuta el ejercicio de ese derecho es decir, realiza todos los actos tendientes a ejercitar el derecho que posee, tales como cobrar lo adeudado, ostentarse como acreedor etc.

Es importante el estudio de las situaciones antes mencionadas, ya que nuestro Código únicamente hace mención a la posesión de cosas y derechos, pero omite mencionar que dicha posesión se puede obtener tanto de un derecho personal como de un derecho real.

Bienes objeto de posesión.

La posesión de bienes se encuentra regulada bajo el principio de que todas las cosas pueden ser objeto de posesión siempre y cuando sean susceptibles de apropiación, por lo tanto pueden ser objeto de posesión tanto los bienes muebles como los inmuebles que cumplan con dicha característica.

Por lo que hace a la posesión de bienes muebles, podemos mencionar que esta descarta que se pueda perder la posesión de los mismos cuando se encuentren bajo el poder del poseedor, aunque este desconozca su paradero.

Para el caso de los bienes inmuebles la posesión se extiende a las partes integrantes de este, al respecto el artículo 802 del Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) establece lo siguiente: “Artículo 802. La posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él.” (p.88).

De lo anterior se observa que la posesión de un bien inmueble presume la de sus partes integrantes a menos de que se demuestre que estas pertenecen a otra persona.

Para los bienes de dominio público, se ha establecido que estos tendrán el carácter de inalienables es decir, no podrán ser objeto de posesión aquellos bienes que estén destinados al uso común o al servicio público, ya que estos se encuentran fuera del comercio por disposición de ley, sin embargo los bienes de la federación, los estados o municipios que sean susceptibles de enajenación pueden ser objeto de posesión y con ello poder ser adquiridos mediante la figura de la Prescripción Positiva o Usucapión.

Posesión y detentación.

Dentro del presente tema es importante explicar la diferencia que existe entre la posesión y la detentación a pesar de que ambas figuras pueden ser confundidas, cada una de ellas tiene características especiales que hace que se distingan una de otra.

Primeramente podemos decir, que la posesión es un estado de hecho mediante el cual una persona ejerce un poder respecto de una cosa o un derecho determinado en provecho o beneficio propio y la detentación la podemos entender como la tenencia de la cosa en nombre de otro y que es derivada de un acto jurídico o un contrato.

El autor Muñoz Rocha (2010) nos comenta al respecto que la figura de la detentación también es conocida como posesión precaria y la define de la siguiente manera: “La posesión precaria o detentación es recibir la cosa en nombre de otro por virtud de un contrato o un acto jurídico, para la detentación temporal y para restituirla después al propietario.” (p.297)

De dicha definición podemos establecer algunas de las principales diferencias entre la posesión y la detentación, siendo estas las siguientes:

- La posesión puede tener su origen en un acto jurídico, mientras que la detentación siempre se originará de un acto jurídico (generalmente mediante un contrato).
- En la detentación se recibe la cosa por un tiempo determinado, mientras que en la posesión después de haber tenido la cosa por un periodo de tiempo y cumpliendo las condiciones exigidas por la ley, se puede adquirir la propiedad de la cosa por prescripción.
- La posesión comprende tanto la tenencia de la cosa, como el gozar de la misma con ánimo de dueño mientras que la detentación implica únicamente la tenencia de la cosa.
- La detentación continuará siempre que no cambie el título que la instituyó.

Como podemos observar existen diferencias muy claras entre ambas figuras y pese a que al momento de hablar de posesión se pueda malinterpretar como detentación, se puede entender

que la posesión conlleva un elemento más que la detentación y es el llamado *animus domini* es decir, el ánimo de conducirse como dueño de la cosa y realizar actos tendientes a adquirir la propiedad de la misma, elemento que es la principal diferencia entre ambas figuras.

Diversas clases de posesión.

La figura de la posesión es clasificada de diversas maneras, entre las cuales encontramos la posesión originaria, posesión derivada, posesión de buena fe, posesión de mala fe, posesión pública, posesión pacífica y posesión continúa, mismas que serán tratadas a continuación:

Posesión originaria.

Esta clase de posesión es aquella que tiene lugar cuando se posee a título de propietario es decir, el poseedor tiene el *animus domini* de la cosa y ejerce sobre ella actos de propietario.

Para un mayor entendimiento, el artículo 791 del Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) nos refiere lo siguiente sobre dicha posesión:

ARTÍCULO 791. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo los dos son poseedores de la cosa. El que posee a un título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. (p.87)

Como podemos observar la esencia de dicha posesión radica en actuar como propietario de la cosa y derivado de lo anterior el poseedor goza de los siguientes derechos:

- En caso de despojo el poseedor originario puede pedir que sea restituido de quien tenía la posesión derivada y si por alguna causa este no quisiere o pudiere hacerlo, el poseedor originario puede pedir se le entregue la posesión.
- Si el poseedor originario adquiere y goza la posesión en título de dueño, se puede producir la Prescripción y por consiguiente obtener la propiedad de la misma.

Finalmente podemos concluir que dicha posesión tendrá lugar cuando se posee a título de dueño y que con ella se tiene derecho a pedir tanto la restitución, como la Prescripción de la cosa.

Posesión derivada.

La posesión derivada será aquella que tiene lugar en virtud de un acto jurídico y en la que no se posee a título de propietario.

El autor Azua Reyes (2014) la define de la siguiente manera: “La posesión derivada es la que se tiene por cualquier título distinto de la propiedad, emanado de un acto jurídico del propietario en interés de otro.”(p.165)

Finalmente podemos mencionar que dicha posesión tendrá su origen en un acto jurídico, en el cual el poseedor no poseerá a título de dueño y será de forma temporal, principalmente podemos observar dicha posesión en el arrendamiento, el comodato o el depósito.

Posesión de buena fe.

La buena fe es la situación mediante la cual un sujeto se encuentra convencido de que obra correctamente, en relación a lo anterior el Código Civil para el Distrito Federal actualmente Ciudad de México (2017) establece lo siguiente: “ARTÍCULO 806. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. (...)” (p.88)

De la definición anterior debemos mencionar que el término título no se refiere a un documento, sino a la causa generadora de la posesión, podemos establecer que para que exista posesión de buena fe deben existir los siguientes requisitos:

- Entrar en posesión en virtud de un título suficiente: El poseedor debe tener la firme convicción de la legitimidad de su posesión es decir, debe creer que la cosa le pertenece exclusivamente.
- Ignore los vicios que le impiden poseer con derecho: El poseedor debe desconocer la existencia de vicios o defectos del título que dio origen a su posesión.

Requisitos que son indispensables y establecidos por la ley para ser un poseedor de buena fe.

Al respecto el Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) en su artículo 810, ha establecido que para el caso de que un poseedor de buena fe adquiera mediante un título traslativo de dominio una cosa o bien pueda ser acreedor a los siguientes beneficios:

ARTÍCULO 810. El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio tiene los derechos siguientes:

- I. El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida.
- II. El que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago.
- III. El de retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas.
- IV. El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho. (p.89)

Como podemos observar de lo establecido por el Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México el poseedor por el simple hecho de desconocer los vicios de su posesión tiene derecho a determinados beneficios, circunstancia que ocurre debido a la buena fe con la que este actuó.

Finalmente podemos mencionar que la posesión de buena fe se rige bajo las siguientes reglas:

- La buena fe siempre se presume y quien afirma la mala fe le corresponde probarla.
- La posesión de buena fe no pierde su carácter, hasta que se acredite que el poseedor no ignora que posee una cosa de manera indebida.

Reglas que se encuentran establecidas en la mayoría de los ordenamientos legales y que otorgan una protección al poseedor de buena fe.

Posesión de mala fe.

Podemos entender a la posesión de mala fe como aquella en donde el poseedor no tiene ningún título con características suficientes para poseer y que además conoce también respecto de los vicios que tiene su título y que derivado de ello se encuentra imposibilitado para poseer.

El autor Azua Reyes (2014) define la posesión de mala fe como: “(...) es la que se tiene sin ningún título así como la que se tiene con título, pero conociendo los vicios de este de manera que se sabe que no se puede poseer con derecho (...)” (p.167)

De lo anterior podemos mencionar como ejemplo al ladrón y al usurpador.

La ley establece al respecto obligaciones a quien posea de mala fe, siendo estas las siguientes:

- Restituir los frutos percibidos.
- Responder por la pérdida o deterioro que pueda sufrir la cosa derivado de su culpa o caso fortuito, a menos que el poseedor de mala fe acredite que dichos daños se hubiesen causado aun estando en posesión de su dueño.

Así mismo también se le reconoce al poseedor de mala fe los siguientes derechos:

- Derecho a obtener las dos terceras partes de los frutos industriales que produzca la cosa poseída y la otra tercera parte para el propietario de la misma, solo si la reivindica antes de que esta prescriba.
- Derecho a que se le abonen gastos necesarios y el poder retirar las mejoras útiles solo si es posible y no se causa detrimento a la cosa mejorada.

Como conclusión podemos mencionar que la posesión de mala fe, es aquella en donde se tiene la intención de lesionar un bien ajeno y pese a esto es reconocida por la ley y lejos de solo imponerle obligaciones, también le confiere derechos que van no solo a la adquisición de frutos o a el pago de lo gastado, sino que también puede generar la Prescripción y por consiguiente la propiedad.

Posesión pública.

El término público nos indica aquello que es conocido o sabido por mucha gente, encontrando la definición de posesión pública en lo dispuesto por el artículo 825 del Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) que nos refiere lo siguiente:

“ARTÍCULO 825. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad” (p.90)

Este tipo de posesión debe entenderse como las manifestaciones externas que debe realizar la persona que tiene la posesión de la cosa o bien, a efecto de que puedan oponerse aquellas personas que tengan interés en la cosa o en interrumpir la posesión, ya que de no hacerse dichas manifestaciones la posesión se verá afectada por el vicio de clandestinidad.

Posesión pacífica.

La posesión pacífica es aquella que se adquiere sin realizar ningún hecho o acto que implique el uso de violencia, al respecto el autor Gallegos Alcantara (2004) nos refiere lo siguiente: “(...) la posesión pacífica es la posesión no violenta (*nec vi*) o aquella que se adquiere y conserva sin violencia física o moral.” (p.41)

Cabe mencionar que dicha cualidad únicamente se requiere para adquirir la posesión, ya que si en un futuro el poseedor realiza actos violentos tendientes a retener o recuperar la posesión, no se tendrá como posesión violenta.

Posesión continúa.

Podemos entender por posesión continúa aquella que se ejerce de manera constante, por su parte el Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México establece que la posesión será continúa siempre y cuando no tenga lugar o acontezca alguno de los medios que interrumpa la Prescripción.

Como se mencionó con anterioridad, la posesión es continúa cuando se ejerce de manera constante, pero esto no implica necesariamente que dicha posesión se ejerza diariamente sobre la cosa o bien, sino que el término continuo en este caso refiere a que se encuentre la cosa o bien a disposición del poseedor.

Los vicios de la posesión.

Para que la posesión pueda ser útil y surtir todos sus efectos debe estar libre de todo vicio, al respecto el autor Gutierrez y González (2013) define el término vicio de la siguiente manera: “Por vicio en el campo del derecho, se debe entender la realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución.”(p.614)

Es decir, cuando de forma defectuosa o inequívoca se dan los elementos de una institución y se estima que la misma se encuentra viciada, ya que derivado de ello dicha figura no puede surtir todos y cada uno de sus efectos.

La figura de la posesión se puede ver afectada por los vicios de: violencia, discontinuidad, clandestinidad y de equivoco.

Vicio de violencia.

Este vicio tiene lugar cuando se ha adquirido la posesión de una cosa o bien por la fuerza, la intimidación o amenazas.

El autor Gutierrez y González (2013) nos menciona que dentro de dicho vicio, deben distinguirse dos tipos de violencia:

(...)1º Violencia activa: es la que se ejerce para obtener la cosa que se desea poseer, y esta violencia si vicia la posesión.

2º Violencia Pasiva: es la serie de conductas que se realizan por el poseedor de la cosa, para mantenerse en su posesión (...) (p.615)

Como podemos observar la diferencia entre estos dos tipos de violencia que nos refiere el autor, radica en que la primera es para obtener la cosa y la segunda es para seguir manteniendo la cosa que ya se posee, pero en ambos casos implica el uso de la violencia y este hecho hace que la posesión se encuentre viciada y no produzca todos sus efectos.

Cabe mencionar que el ejercicio de la violencia no es únicamente físicamente o con armas, sino que también pueden ser amenazas o actos de intimidación hacia una persona.

Vicio de discontinuidad.

La posesión es una figura que debe ser continua es decir, el poseedor debe realizar actos regulares sobre la cosa en el ejercicio de su posesión y por lo tanto el poseedor debe realizar actos que demuestren una reiteración por poseer la cosa.

La realización de los actos sobre la cosa por parte del poseedor debe ser constante como si este fuese propietario de la misma, ya que de lo contrario su posesión se encontraría viciada de discontinuidad, ya que el poseedor debe aprovechar la cosa como si este fuese propietario.

Vicio de clandestinidad.

Por clandestino podemos entender todo aquello que se realiza en secreto o de manera oculta para que los demás no sepan de nuestro actuar.

La posesión es una figura que debe ser pública, el poseedor debe realizar sus actos de manera que todos sepan de su posesión, ya que de lo contrario su posesión se vería afectada por el vicio de clandestinidad.

La mayoría de los autores manifiestan que la posesión clandestina de bienes muebles es más común que en los bienes inmuebles, ya que estos pueden esconderse y realizarse actos de aprovechamiento más fácilmente.

Vicio de equivocidad.

Este vicio de la posesión tiene lugar cuando no es posible establecer o determinar si la posesión de una cosa o bien se realiza en nombre propio o de otra persona.

Al respecto el autor Gutierrez y González (2013) nos manifiesta lo siguiente: “(...) se dice que es equivocada cuando las circunstancias en que se ejercita la posesión, siendo ese ejercicio público, pacífico y continuo, no permita sin embargo determinar si el poseedor lo hace en nombre propio o en nombre de otra persona.” (p.616)

El vicio de equivocidad en la posesión lo podemos encontrar en la figura de la coposesión, ya que en dicha figura la cosa o bien pertenece a varias personas y los actos realizados por un

coposeedor no son tendientes a tener el dominio total y exclusivo de la cosa, ya que los demás coposeedores pueden realizar los mismos actos.

Al respecto el autor Namorado Urrutia (1999) nos refiere lo siguiente: “(...) La equivocidad. Ocurre cuando los actos posesorios pueden explicarse en función de dos facultades distintas, una posesoria y otra de naturaleza distinta, como en el caso de la copropiedad.” (p.246)

El autor en comento nos deja ver que la naturaleza del vicio de equivocidad en la posesión, radica en desconocer si los actos realizados por el poseedor de la cosa o bien son en beneficio y provecho propio o a favor de otra persona, lo cual dará lugar a que la posesión no pueda producir todos y cada uno de sus efectos y que con ello se encuentre viciada.

Adquisición de la posesión.

Como anteriormente se mencionó, la figura de la posesión se encuentra constituida por dos elementos que son el *animus* y el *corpus*, elementos sin los cuales no se puede llevar a cabo la adquisición de la posesión.

En atención a lo anterior la posesión se puede adquirir de la siguiente manera:

- Con la reunión del *corpus* y *animus* en una sola persona, en este caso podemos decir que nos encontramos ante la presencia de la posesión perfecta, ya que se reúnen todos los elementos necesarios para que exista la posesión, esta forma de adquisición la podemos observar en la celebración de los contratos traslativos de dominio como la compraventa.
- Con el elemento *animus*: Este caso sucede cuando una persona adquiere el *animus* y deja el *corpus* en manos de un tercero, como por ejemplo cuando se celebra un contrato sin la entrega de la cosa.
- Con el elemento *corpus*: La posesión se puede adquirir únicamente con dicho elemento cuando se tiene la cosa derivado de un derecho real o personal.

Al respecto el Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) en su artículo 795, establece las personas que pueden adquirir la posesión:

Artículo 795. Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique. (p.88)

Como podemos observar el Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México, establece que personas podrán adquirir la posesión y permite que esta pueda ser adquirida por medio de una tercera persona a favor de otra, pero siempre y cuando se haga bajo los lineamientos establecidos por la ley.

Modos de adquirir la posesión.

La posesión puede ser adquirida mediante dos opciones, los modos originarios y los modos derivados.

En primer lugar hablaremos de los modos originarios de los cuales el autor Galindo Garfias (2004) nos refiere lo siguiente: “El medio originario consiste en la ejecución de actos, en calidad de dueño o propietario de los bienes o el bien poseído, siempre que el poseedor actué como dueño o propietario de esos bienes.”(p.110)

De lo anteriormente referido por el autor, podemos observar que los medios originarios son aquellos en donde una persona actuará o ejercerá actos sobre la cosa como si este fuera dueño de la misma es decir, realizará actos tendientes a tener el goce y disfrute de ella.

El autor Galindo Garfias (2004) nos refiere que para que exista dicho modo de posesión se requiere únicamente el ejercicio de actos de dominio:

Es suficiente por tanto para que exista la posesión originaria, el ejercicio de los actos de dominio, -sin importar que se trate del propietario o de un simple detentador del objeto de la posesión-. En este sentido la posesión es simplemente el aspecto material, ostensible de la propiedad, sea para gozar o disponer de ella, aprovechando sus frutos o simplemente disfrutando de sus beneficios. (p.110)

De lo anterior, podemos decir que el modo originario de adquirir la posesión, encontrará su fundamento cuando una persona realice actos tendientes a actuar como dueño de la cosa.

En cuanto a los modos derivados podemos decir que estos tendrán lugar en el momento en el que una persona trasmite a otra el dominio que este tiene respecto de una cosa, como por ejemplo cuando un heredero entra en la posesión de los bienes del *de cuius*.

Los modos derivados encontrarán su fundamento en un acto jurídico, entre los más comunes en este modo son el contrato traslativo de dominio o el testamento, ya que en razón de estos una persona podrá disponer y disfrutar de un determinado bien, derivado de la transmisión que haga otra persona a su favor.

Perdida de la posesión.

La pérdida de la posesión se observa cuando alguno o ambos de los elementos que la conforman (*corpus* y *animus*) desaparecen.

El maestro Rojina Villegas (2012) al respecto nos ejemplifica los casos en los que se pierde la posesión por la falta de sus elementos:

- (...)a) ausencia de los dos elementos, como ocurre en el abandono de cosas.
- b) Pérdida de la posesión por falta del *animus*. Esto ocurre, en primer lugar, en los contratos traslativos de dominio, cuando se retiene la cosa, pero se transmite la propiedad.
- c) Por último puede perderse la posesión por la pérdida del *corpus*, aun conservando el *animus*, y esto ocurre en casos muy especiales: el que ha perdido una cosa no tiene el *corpus*, y sin embargo, sigue conservando el *animus*, porque tiene el propósito de encontrarla (...) (p.658)

De lo anteriormente referido, podemos observar que en caso de que falte alguno de los elementos constitutivos de la posesión estaríamos ante la presencia de la pérdida de la posesión.

Al respecto el Código Civil para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México (2017) en su artículo 828, establece las causas por las que se puede perder la posesión:

ARTÍCULO 828. La posesión se pierde:

- I. Por abandono;
- II. Por cesión a título oneroso o gratuito
- III. Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar esta fuera del comercio;
- IV. Por resolución judicial;
- V. Por despojo, si la posesión del despojado dura más de un año;
- VI. Por reivindicación del propietario;
- VII. Por expropiación por causa de utilidad pública. (p.90)

También el Código Civil en comento regula lo conducente a la pérdida de la posesión de derechos, estableciendo lo siguiente: “ARTÍCULO 829. Se pierde la posesión de los derechos cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos.” (Código Civil para el Distrito Federal, 2017, p.90)

De lo anteriormente referido podemos observar que el Código en comento, regula tanto la pérdida de la posesión de una cosa, como la pérdida de posesión un derecho, con la diferencia en ambos casos de que para las cosas, la pérdida de la posesión se produce principalmente por la falta de uno o ambos elementos constitutivos de la posesión, mientras que para el caso de la pérdida de posesión de derechos se podrá observar principalmente cuando sea imposible ejercitarlos o porque estos no se ejerzan dentro del tiempo señalado antes de que estos prescriban.

Medios para la protección de la posesión.

Protección constitucional.

La figura de la Posesión se encuentra protegida dentro de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (2017) en los artículos 14 y 16 Constitucionales.

El artículo 14 Constitucional hace mención a la protección de la posesión en la parte conducente que dice:

(...) Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho(...) (p.26)

De lo anterior se puede deducir que en base a dicho precepto constitucional se podrá tener derecho al principio del debido proceso es decir, ninguna persona podrá ser privada de su posesión si no es mediante juicio seguido ante autoridad competente y que se hayan cumplido con todas y cada una de las formalidades del procedimiento.

Al respecto el artículo 16 Constitucional, establece la protección a la posesión en la parte conducente que dice: “(...) Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento (...)” (Constitucion Politica de los Estados Unidos Mexicanos, 2017, p.26)

De lo anterior podemos decir que ninguna persona puede ser molestada en su posesión, sino es mediante una orden o mandamiento de autoridad competente que se encuentre debidamente fundado y motivado en aras de dar la legalidad suficiente y proteger la posesión en contra de actos arbitrarios o contrarios a lo señalado por la ley.

Como podemos observar la figura de la Posesión se encuentra debidamente protegida por la ley y por los medios constitucionales de nuestro país, que buscan otorgar garantía y protección al poseedor en el ejercicio de sus derechos posesorios.

Acción plenaria de posesión.

Esta acción es también llamada publiciana y podrá ser ejercida por quien tenga un mejor derecho de posesión, en contra de quien tenga un derecho de posesión inferior con respecto a este.

Al respecto el maestro Rojina Villegas (2012) nos refiere lo siguiente respecto de dicha acción:

Esta acción compete al adquirente con justo título y buena fe, tiene por objeto que se le restituya en la posesión definitiva de una cosa mueble o inmueble. Se da esta acción en contra del poseedor sin título, del poseedor de mala fe y del que tiene título y buena fe, pero una posesión menos antigua que la del actor. (...) (p.708)

De lo anteriormente referido por el autor, se puede establecer que el objeto de dicha acción consistirá en resolver quien tiene una mejor posesión y con ello poder condenar al demandado a devolver la cosa con todos sus frutos y accesiones, pero aclarando que a dicha acción no le competará declarar sobre la propiedad de la cosa sino únicamente sobre la posesión, ya que las cuestiones de propiedad competarán a la acción reivindicatoria.

A efecto de poder determinar quién tiene mejor posesión, el artículo 803 del Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) señala lo siguiente:

ARTÍCULO 803. Todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.
Es mejor la posesión que se funda en título y cuando se trata de inmuebles, la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua.
Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito hasta que se resuelva a quien pertenece la posesión. (p.88)

Pudiendo resaltar de lo anterior, que será mejor la posesión cuando ésta se encuentre amparada con un título y se encuentre registrada para el caso de bienes inmuebles, además de que tendrá mayor peso aquella posesión que sea más antigua.

Esta acción se podrá ejercitar en contra de quien posea de mala fe o contra quien teniendo un título de igual calidad haya poseído por menor tiempo que el actor, tal y como lo establece el artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) que señala lo siguiente:

ARTÍCULO 9º. Al adquirente con justo título y de buena fe le compete la acción para que aun cuando no haya prescrito, le restituya la cosa con sus frutos y acciones en los términos del artículo 4º, el poseedor de mala fe o el que teniendo título de igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor. No procede esta acción en los casos en que ambas posesiones fuesen dudosas, o el demandado tuviese su título registrado y el actor no, así como contra el legítimo dueño. (p.2)

Como podemos observar dicho precepto legal establece los requisitos para poder ejercitar dicha acción es decir, dicha acción será procedente contra el poseedor que no tenga título y que posea de mala fe y en contra del poseedor con título y buena fe pero que su posesión sea de menor tiempo respecto a la del actor.

Es de mencionar que la doctrina contempla un supuesto más para el ejercicio de la acción plenaria respecto de bienes inmuebles y este tiene lugar cuando el actor tenga registrado su título y el demandado no, siempre y cuando el actor posea de buena fe y con independencia de la antigüedad se generen los siguientes supuestos:

- Ambas partes tienen título: Esta situación en particular contiene dos supuestos que consisten en que ambas partes tengan título y buena fe, el autor con buena fe y el demandado con mala fe, para el primero de los supuestos se resolverá conforme a las reglas establecidas en el artículo 803 del Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México y mismas que fueron mencionadas con anterioridad, por lo que hace al segundo de los supuestos será mejor la posesión del actor, ya que este cuenta con buena fe.
- Solo una de las partes tiene título: Como mencionamos con anterioridad, es mejor la posesión que se encuentra amparada mediante un título y derivado de ello desde el inicio de la controversia se establecerá que el actor cuenta con un título y el demandado no, lo cual da origen a la procedencia de la acción plenaria de posesión, ya que en caso contrario de que sea el demandado quien cuenta con un título y el actor no, dicha acción no procederá.
- Ninguna de las partes tiene título: Para este caso nuestro Derecho determina que será mejor la posesión más antigua. Cabe mencionar que la posesión que protege la acción plenaria de posesión es la posesión originaria ya que ésta presume la propiedad, mientras que los poseedores derivados no podrán ejercitar dicha acción ya que estos no tienen justo título.

Como podemos observar de lo mencionado con anterioridad, la acción plenaria de posesión es una figura que proviene desde el Derecho Romano y que se ha seguido regulando hasta nuestros días debido a la importancia que esta tiene y a efecto de otorgar un medio de protección eficaz al poseedor.

Los interdictos.

Los interdictos son acciones tendientes a la protección de la propiedad, la palabra interdicto proviene del latín *interdictum* que procede de los vocablos latinos *inter* (preposición que

significa en, entre, en medio) y *dicere* (que significa decir), vocablos que al conjuntarse significan “mientras se dice”.

El autor Muñoz Rocha (2010) define a los interdictos posesorios de la siguiente manera: “(...) los interdictos posesorios son acciones procesales cuya finalidad es proteger la posesión interina de los bienes y derechos reales constituidos sobre los mismos.” (p.303)

De la definición dada por el autor, podemos ver que los interdictos serán acciones que tendrán como finalidad la protección de la posesión de bienes y derechos.

Podemos decir que el objeto de los interdictos, es el otorgar la posesión interina de los bienes o derechos es decir, se protegerá la posesión provisional que tenga tanto el poseedor originario como el derivado en contra de quien atente contra su posesión, al respecto el maestro Rojina Villegas (2012) nos refiere lo siguiente respecto al objeto de los interdictos:

(...) su finalidad en otras palabras, es mantener un estado determinado de posesión, contra aquel que la perturbe, despoje o amenace por la ejecución de obras que puedan dañarla, prescindiendo del mejor derecho para poseer que pueda existir entre el actor y el demandado que la ataque y también sin prejuzgar a quien debe ser confirmada definitivamente la posesión (...) (p.720)

Es decir los interdictos no resolverán sobre la posesión definitiva, sino que tendrán por objeto el adquirir, retener o recuperar la posesión en contra de aquellas personas que atenten contra el ejercicio de dicha figura, ya que la posesión definitiva será materia del juicio plenario correspondiente. Existen cuatro tipos de interdictos entre los que encontramos: el interdicto de retener la posesión, el interdicto de recuperar la posesión, el interdicto de obra nueva y el interdicto de obra peligrosa, los cuales serán abordados a continuación.

Interdicto de retener la posesión.

Este tipo de interdicto tiene lugar cuando el poseedor de un inmueble es perturbado en su posesión jurídica o derivada por otra persona.

El autor Muñoz Rocha (2010) lo define de la siguiente manera:

(...) 1. Interdicto de retener. Se confiere al poseedor, tanto en nombre propio como en nombre ajeno, el cual es perturbado en la posesión jurídica o derivada de un inmueble en contra del

perturbador, del que mando la perturbación, o en contra del que a sabiendas y directamente se aproveche de ella.(p.304)

De la definición anterior podemos decir, que dicho interdicto tendrá lugar únicamente cuando exista perturbación en la posesión de un inmueble, entendiendo por perturbación aquellos actos tendientes a la usurpación violenta de una persona o impedir el ejercicio de la posesión.

Este interdicto encuentra su fundamento en lo dispuesto por artículo 16 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) que dice:

ARTÍCULO 16. Al perturbado en la posesión jurídica o derivada de un bien inmueble compete el interdicto de retener la posesión contra el perturbador, el que mando tal perturbación o contra el que, a sabiendas y directamente se aproveche de ella, y contra el sucesor del despojante. El objeto de esta acción es poner término a la perturbación, indemnizar al poseedor y que el demandado afiance no volver a perturbar y sea conminado con multa o arresto para el caso de reincidencia. (p.2)

De lo referido por el artículo en comento, se puede observar que en el mismo también se establece el objeto de dicho interdicto, mismo que consiste en poner fin a la perturbación, que el poseedor reciba una indemnización y que quien genere la perturbación en la posesión garantice que no volverá a perturbar dicha posesión aplicándole una multa o arresto en caso de reincidencia.

Además, el mismo artículo establece los requisitos para que proceda dicho interdicto, debiendo ser los siguientes:

- Que la perturbación en la posesión consista en la realización de actos preparatorios tendientes a la usurpación violenta.
- Que dicha perturbación impida el ejercicio de la posesión.
- Debe promoverse en el término de un año.
- Que el poseedor no hubiere obtenido la posesión de su contrario a la fuerza o de manera clandestina.

Además, es de señalar que únicamente podrán promover dicho interdicto el propietario, el arrendatario, el depositario, el usufructuario o aquella persona que tenga la cosa o bien con un

título análogo a estos, no pudiendo promover dicho interdicto los detentadores, ya que estos no son poseedores originarios o derivados.

Interdicto de recuperar la posesión.

Dicho interdicto tiene lugar cuando el poseedor de un bien inmueble es despojado de su posesión jurídica o derivada.

Este interdicto encuentra su fundamento en lo establecido por el artículo 17 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal actuamente, Ciudad de México (2017) que dice:

ARTÍCULO 17. El que es despojado de la posesión jurídica o derivada de un bien inmueble, debe ser ante todo restituido y le compete la acción de recobrar contra el despojador, contra el que ha mandado el despojo, contra el que a sabiendas y directamente se aprovecha del despojo, y contra el sucesor del despojante. Tiene por objeto reponer al despojado en la posesión, indemnizarlo de los daños y perjuicios, obtener del demandado que afiance su abstención y a la vez, conminarlo con multa y arresto para el caso de reincidencia. (p.3)

De lo anteriormente referido por el artículo en comento, se puede observar que para que proceda dicho interdicto se requiere que el poseedor haya sido despojado de la cosa es decir, quien promueve el interdicto de recuperar la posesión es poseedor de derecho mas no de hecho, ya que no cuenta con la cosa debido al despojo, pero tiene el derecho de posesión.

Así mismo dicho artículo establece que el objeto de dicho interdicto consistirá en:

- Reponer al despojado de su posesión.
- Que se indemnice al despojado por los daños y perjuicios ocasionados en su contra.
- Que la persona que realice el despojo, garantice su abstención de realizar nuevamente un despojo.
- Que se aperciba con una multa o arresto al despojador en caso de que reincida en dicha conducta.

Además dicho interdicto deberá ejercitarse en el término de un año siguiente al despojo, tal y como lo establece el artículo 18 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México y el artículo 804 del Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México.

Para la procedencia de dicho interdicto se requiere:

- Que quien ejercite el interdicto haya tenido previamente la posesión ya sea jurídica o derivada del inmueble.
- Que el despojador sin orden alguna de autoridad competente haya realizado el despojo.
- Que la acción se realice un año siguiente al despojo.

Como podemos observar el interdicto de recuperar la posesión posee algunos elementos similares al interdicto de retener la posesión, pero ambos son diferentes y la diferencia radica en que en el primero de los nombrados se repone al despojado en la posesión y en los segundos se pone fin a la perturbación de la posesión.

Interdicto de obra nueva.

Este tipo de interdicto tiene lugar cuando se realiza una obra nueva que es perjudicial para el poseedor, al respecto el maestro Rojina Villegas (2012) nos refiere lo siguiente: “(...) esta acción se otorga a todo poseedor de predio o derecho real constituido sobre el mismo, cuando se esté ejecutando una obra que perjudique su posesión.” (p.748)

Como podemos observar dicho interdicto se podrá ejercitar tanto para la posesión de inmuebles como de derechos reales, este interdicto encuentra su fundamento en lo dispuesto por el artículo 19 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) que dice:

ARTÍCULO 19.- Al poseedor de predio o derecho real sobre él, compete la acción para suspender la conclusión de una obra perjudicial a sus posesiones, su demolición o modificación, en su caso, y la restitución de las cosas al estado anterior a la obra nueva. Compete también al vecino del lugar cuando la obra nueva se construye en bienes de uso común.

Se da contra quien la mandó construir, sea poseedor o detentador de la heredad donde se construye.

Para los efectos de esta acción por obra nueva, se entiende por tal no sólo la construcción de nueva planta, sino también la que se realiza sobre edificio antiguo, añadiéndole, quitándole o dándole una forma distinta.

El juez que conozca del negocio podrá, mediante fianza que otorgue el actor para responder de los daños y perjuicios que se causen al demandado, ordenar la suspensión de la construcción hasta que el juicio se resuelva. La suspensión quedará sin efecto si el propietario de la obra nueva da, a su vez, contrafianza bastante para restituir las cosas al estado que guardaban antes y pagar los daños y perjuicios que sobrevengan al actor, en caso de que se declare procedente su

acción, salvo que la restitución se haga físicamente imposible con la conclusión de la obra o, con ésta, se siga perjuicio al interés social o se contravengan disposiciones de orden público. (p.3)

De lo anteriormente referido por el artículo en comento, se puede decir que la finalidad de dicho interdicto es obtener que un juez ordene la suspensión, demolición o modificación de una construcción que afecte los derechos posesorios del poseedor e inclusive el restituir las cosas al estado en el que se encontraban hasta antes de la construcción, haciendo mención que para lo anterior quien promueva dicho interdicto deberá otorgar una fianza a efecto de responder respecto de los posibles daños o perjuicios que se pudieren originar, pero que para el caso de que el demandado otorgue una contrafianza, dicha suspensión de la obra quedará sin efectos.

Aunado a lo anterior también los vecinos del lugar podrán ejercitar dicho interdicto siempre y cuando se construya dicha obra en lugares o bienes de uso común.

Como podemos observar el interdicto de obra nueva, tendrá como principal objetivo el que una edificación nueva que afecte el derecho o posesiones del poseedor se suspenda, modifique o se obligue a demolerla y que con ello no se afecte su derecho.

Interdicto de obra peligrosa.

Este interdicto, tiene como finalidad tomar medidas de prevención para proteger al poseedor ante las malas condiciones que pudiere tener una obra en ruina que sea cercana o continua a la cosa que se posee o de la que se es propietario.

Al respecto el autor Gallegos Alcantara (2004) nos refiere que el objeto de dicho interdicto, consiste en adoptar medidas en previsión del daño:

Este interdicto tiene por objeto adoptar medidas en previsión del daño que pudiera causar el mal estado de una obra ruinoso o la ejecución de una obra peligrosa al poseedor de un bien inmueble contiguo o cercano, así como evitar el daño que se pueda causar a quienes tengan necesidad de pasar por las inmediaciones de la construcción que amenaza ruina o peligro. (p.82)

De lo anterior se puede decir, que el objeto de este interdicto es el adoptar medidas de prevención en contra de los daños que se pudieren originar derivado del mal estado de una obra que se encuentre cercana.

Dicho interdicto encuentra su fundamento en lo establecido por el artículo 20 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México, el cual establece que dicho interdicto podrá ejercerse tanto por el poseedor derivado como por el originario, así como que también podrá ser ejercitado por aquellas personas que pudiesen tener un derecho de paso ya sea público o privado por las inmediaciones de la obra, árbol u otro objeto que sea peligroso.

Este interdicto deberá ser promovido en contra del dueño de la obra ruinoso, de un árbol o algún objeto análogo peligroso, cuando exista peligro inminente de derrumbe, la caída de un árbol o de dañar el predio vecino o cercano y deberá ser promovido antes de que se produzca el daño.

Prescripción Positiva o Adquisitiva y Usucapión.

Concepto de Prescripción Positiva o Adquisitiva y Usucapión.

Primeramente abordaremos el término de Prescripción Positiva o Adquisitiva del cual el autor Chavez Castillo (2005) nos proporciona la siguiente definición: “(...) Es un medio por el que se adquiere el derecho de propiedad por el solo transcurso del tiempo que se señale en la ley (...)” (p.201)

De lo anteriormente referido por el autor, podemos observar que la Prescripción Positiva o Adquisitiva es comprendida como un medio para adquirir la propiedad de una cosa o bien y que únicamente requiere del paso del tiempo y el cumplir con las exigencias de ley para que podamos ser propietarios de la cosa o bien.

A efecto de complementar el concepto anterior el autor Travis Arias (2012) nos refiere lo siguiente respecto de la Prescripción Positiva o Adquisitiva: “Prescripción Adquisitiva, Positiva o Usucapión es la adquisición de una propiedad o de un derecho real mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto por la ley” (p.117)

Como podemos observar de las definiciones anteriores, ambos autores nos mencionan que la Prescripción Positiva o Adquisitiva es catalogada como un modo de adquirir la propiedad, en el cual se requiere únicamente cumplir con todos y cada uno de los requisitos establecidos por la ley para poder adquirir la propiedad de bienes o derechos reales.

Ahora bien por lo que respecta al término Usucapión, el autor González Román (2002) nos refiere que los antiguos romanos definían dicha figura como: “(...) usucapio es la adquisición de la propiedad mediante posesión continua durante un lapso fijado en la ley. El término se deriva de los vocablos *usu capere*, que significa “adquirir por el uso” (...)” (p.93)

Como podemos observar desde la antigüedad se estableció que dicha figura debía cumplir con determinados requisitos a efecto de que está pudiese proceder y nos deja ver que los romanos la contemplaban como una figura mediante la cual se podía adquirir la propiedad.

Al respecto el autor Gutierrez y González (2013), nos refiere que la figura de la Usucapión como derecho real en especial, es entendida como:

(...) una forma de adquirir el Derecho real de Propiedad, mediante la Posesión de la cosa en que recae, en una forma pacífica y con la apariencia de continua, pública y a título de dueño, por todo el tiempo que pide la Ley.(p.631)

Como podemos observar el referido autor nos señala en su definición, que la usucapión es comprendida como una forma de adquirir la propiedad y que ésta se podrá adquirir a través de una posesión que deberá cumplir con características muy específicas, siendo estas pública, pacífica, continúa y a título de dueño.

De lo anterior podemos mencionar que tanto el término Prescripción Positiva o Adquisitiva como el de Usucapión, hacen referencia a la misma figura y ambos son comprendidos como una forma de adquirir la propiedad mediante la posesión que se tenga de la cosa o bien y cumpliendo con el tiempo y las características exigidas por la ley y la única diferencia existente entre ambos términos radica en la forma en cómo el legislador les denomina, ya que mientras para el Distrito Federal hoy Ciudad de México el legislador le llama Prescripción Positiva para el Estado de

México se denomina Usucapión, pero como hemos mencionado ambos términos se refieren a lo mismo.

Características necesarias para adquirir la propiedad por medio de la prescripción positiva o usucapión.

Para poder adquirir la propiedad mediante la figura de la Prescripción Positiva o Usucapión, se han establecido algunos requisitos los cuales encontramos establecidos en el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México y en el artículo 5.128 del Código Civil para el Estado de México, en los cuales se establece que los requisitos son: tener una posesión en concepto de dueño, que la posesión además sea pacífica, continua y pública. Además es de señalar que aparte de dichos requisitos se debe cumplir con los tiempos establecidos por la ley.

A continuación abordaremos de manera particular cada uno de los requisitos anteriormente referidos.

La posesión en concepto de dueño.

Para poder adquirir la propiedad de un bien o un derecho real mediante la Prescripción Positiva o Usucapión es necesario como se mencionó en líneas anteriores tener la posesión de este, pero dicha posesión deber ser en concepto de propietario es decir, el poseedor debe actuar y realizar actos tendientes a obtener la propiedad.

Al respecto el autor Gallegos Alcantara (2004) nos menciona lo siguiente: “La posesión necesaria para prescribir debe ser con concepto de propietario, lo cual significa que el poseedor debió adquirir la posesión en virtud de un acto jurídico o contrato que tenga como fin la transmisión de la propiedad.” (p.166)

Como podemos observar el autor en comentario, nos refiere que para poder adquirir la cosa o derecho real, se debe actuar como propietario de los mismos y que si no poseemos a título de dueño no podremos por consiguiente adquirir la propiedad.

A efecto de soportar lo anteriormente descrito, el Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) en su artículo 826 manifiesta lo siguiente: “ARTÍCULO 826. Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.” (p.90)

Y el Código Civil para el Estado de México (2017) al efecto también señala: “ARTÍCULO 5.129. Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario del bien poseído puede producir la usucapión debiendo estar fundada en justo título.”(p.73)

De lo anteriormente referido por ambos Códigos, podemos deducir que si no se posee a título de dueño o propietario no se podrá adquirir la propiedad del bien o derecho real, ya que es necesario que el poseedor cree una apariencia de propiedad sobre la cosa, ya que la simple posesión de está no da derecho a poder adquirirla mediante Prescripción Positiva o Usucapión.

Posesión pacífica.

Como segundo requisito que establece la Prescripción Positiva o Usucapión, encontramos que la posesión debe ser en forma pacífica, entendiendo por ello aquella que se habrá de adquirir sin que exista violencia.

Nuestro Derecho únicamente exige que dicho requisito sea cumplido al momento de adquirir la posesión, ya que si con posterioridad a la adquisición se realizan actos violentos tendientes a defender o retener la posesión, dichos actos no viciarán la posesión que tenga el poseedor.

Además es de mencionar que también se puede adquirir la propiedad por Prescripción Positiva o Usucapión aun existiendo violencia en la posesión, ya que al momento en que ésta cesa se puede iniciar con una posesión útil, al respecto el artículo 1154 del Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) nos refiere lo siguiente:

ARTÍCULO 1154. Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia aunque esta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia. (p.114)

Como podemos observar aun con el vicio de violencia en la posesión, este puede ser subsanado y con ello adquirirse la propiedad por medio de la Prescripción Positiva o Usucapión.

Posesión continua.

Otro de los requisitos establecidos por la ley, radica en que la posesión para poder adquirir por Prescripción Positiva o Usucapión deba ser continua, entendiéndose por esta cuando el poseedor realiza actos en forma constante y estos son tendientes a tener el uso, goce y disfrute de la cosa, cabiendo mencionar que cuando se menciona que es en forma constante no significa que el poseedor deba realizarlos de manera diaria, sino que se refiere a que exista una continuidad en la realización de estos es decir, que el poseedor pueda tener en cualquier momento la disposición de la cosa.

Al respecto el Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) en su artículo 824, la define como “ARTÍCULO 824. Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título VII de este Libro.” (p.90)

La posesión continua como podemos observar se verá afectada por la interrupción y los casos en los que esta tendrá lugar se encuentran regulados en lo establecido por el artículo 1168 del Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017), que dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 1168. La prescripción se interrumpe:

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

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

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

III. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe (...)” (p.116)

Como podemos observar de los anteriores casos, se deriva la interrupción de la posesión y con ello que se vea viciada la continuidad de esta, como consecuencia de ello no se podrá cumplir con uno de los requisitos establecidos por la ley y por consiguiente que se genere el impedimento para poder adquirir la propiedad de un bien o derecho real por Prescripción Positiva o Usucapión.

Posesión pública.

El cuarto de los requisitos establecidos por la ley, radica en que la posesión sea de manera pública es decir, que todos tengan conocimiento de ella.

Al respecto el autor Namorado Urrutia (1999) la define de la siguiente manera: “La posesión es pública siempre que satisface uno u otro de estos requisitos: cuando se disfruta de manera que puede ser conocida por todos o cuando está inscrita en el registro público de la propiedad(...)” (p.245)

De lo anteriormente referido por el autor, podemos observar que existen dos modos de publicidad en la posesión, los cuales radican en que sea conocida por todos o que se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es de mencionar que dicha posesión se encuentra contemplada en lo establecido por el artículo 825 del Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México en donde el legislador establece al respecto los modos antes referidos para que la posesión se considere pública.

Este tipo de posesión se verá afectada por el vicio de clandestinidad, que es cuando se oculta o no se hace del conocimiento de los demás la posesión que tiene un poseedor respecto de un bien o derecho.

Justo título.

El justo título en la Prescripción Positiva o Usucapión no debe ser entendido como aquel documento o escrito en el que conste la transmisión de un bien o derecho real, sino que debe

entenderse como la causa que origina la posesión de estos es decir, aquellos actos que legitimen al poseedor como propietario.

La finalidad que tiene el justo título, radica en que este sea el acto jurídico mediante el cual se transmita la propiedad o un derecho real es decir, mediante la celebración de un acto traslativo de dominio.

Al respecto el autor Gallegos Alcantara (2004) nos refiere lo siguiente: “El justo título es un acto jurídico cuya finalidad consiste en transmitir a título singular un derecho real.” (p.170)

Es decir, de lo anteriormente referido para que se considere como un justo título en la Prescripción Positiva o Usucapión, el poseedor debe adquirir la posesión mediante un acto traslativo de dominio como por ejemplo la compra venta, donación, dación, pago, etc. Con el cual acredite que se le transmitió la cosa y que este podrá realizar actos tendientes como propietario de la misma.

Bienes susceptibles de adquirir por Prescripción Positiva o Usucapión.

No todos los bienes pueden ser adquiridos mediante la Prescripción Positiva o Usucapión, al respecto el Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) en su artículo 1137 señala lo siguiente: “ARTÍCULO 1137. Solo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.”(p.113)

De lo anteriormente referido por dicho artículo podemos decir que únicamente serán susceptibles de adquirir por Prescripción Positiva o Usucapión, los bienes que se encuentren dentro del comercio y que estos sean susceptibles de apropiación no siendo así los bienes de utilidad pública o aquellos que sean propiedad de la nación.

Plazos para la Prescripción Positiva o Usucapión.

Como mencionamos en líneas anteriores, para que la Prescripción Positiva o Usucapión pueda proceder se debe de cumplir tanto con los requisitos como con los plazos establecidos por ley.

Los plazos para la Prescripción Positiva o Usucapión se cuentan por años y no de momento a momento, tal y como lo establece el artículo 1176 del Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) que dice: “ARTÍCULO 1176. El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.” (p.117)

Así mismo se establece como regla general que los meses serán contados por el número de días que le correspondan y que los días se entenderán de veinticuatro horas naturales que deberán contarse de las veinticuatro a las veinticuatro.

El autor Gallegos Alcantara (2004) nos refiere que el tiempo para la Prescripción Positiva o Usucapión se contará según lo siguiente: “(...) a) *Dies a quo*. Es el día en que comienza la posesión, el cual se cuenta como si fuera entero.

b) *Dies ad quem*. Es el día que finaliza la posesión, el cual es necesario que termine por completo.”(p.175)

De lo anteriormente referido por el autor, podemos observar que el día en que se comience a contar el plazo para la Prescripción Positiva o Usucapión se deberá contar de forma entera aunque no haya sido de dicha manera, con diferencia a el día en que termine el cómputo de la Prescripción positiva o usucapión el cual deberá contarse de manera completa.

Así mismo se ha establecido que para el caso de que el último día del cómputo sea feriado, la Prescripción Positiva o Usucapión se deberá tener por completa al primer día hábil siguiente.

Aunado a lo anterior los plazos para la Prescripción Positiva o Usucapión, tendrán su origen dependiendo si se trata de bienes muebles o inmuebles y si estos son adquiridos de buena o mala fe, los cuales abordaremos a continuación.

Plazos para la prescripción positiva o usucapión de bienes inmuebles.

Respecto al plazo establecido para la Prescripción Positiva o Usucapión en inmuebles el Código Civil para el Distrito Federal actualmente Ciudad de México (2017) ha establecido lo siguiente:

ARTÍCULO 1152. Los bienes inmuebles prescriben:

- I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;
- II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;
- IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rustica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel. (p.114)

Como podemos observar de lo anteriormente referido, la posesión que cumple con todos y cada uno de los requisitos establecidos por la ley siendo esta la posesión de buena fe, señala que para poder adquirir por Prescripción Positiva o Usucapión será por en el plazo de cinco años, mientras que para la posesión de mala fe se duplica dicho plazo elevándolo a diez años.

Al respecto el autor Azua Reyes (2014) nos menciona lo siguiente respecto de la buena fe:

(...) La buena fe en la posesión consiste en que quien la tiene haya entrado en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer, o bien en la circunstancia de ignorar los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. (p.99)

De lo anteriormente referido podemos observar que la buena fe exigida por la Prescripción Positiva o Usucapión se divide en dos elementos, el primero consistente en que se ignore respecto de los vicios que pudieren existir y el segundo de los elementos consistente en la creencia de que el título con el que se ha adquirido cumple con todos y cada uno de los requisitos exigidos por la ley.

Además cabe mencionar que la buena fe se presume y derivado de ello el poseedor no debe probar tal sentido, sino será su contrario quien deberá demostrarlo.

La buena fe en la Prescripción Positiva o Usucapión debe ser hasta su consumación, ya que en caso de que se tenga conocimiento de que existe mala fe, el término aumentará tal y como lo estipula la ley.

Por lo que hace a la posesión de mala fe, se puede decir que esta existe cuando se conocen tanto los vicios que hay en la posesión así como que no se tenga un título bastante para poder poseer, en tales casos el plazo para que opere la Prescripción Positiva o Usucapión constará de diez años.

Plazos para la prescripción positiva o usucapión de bienes muebles.

Respecto al tiempo requerido por la Prescripción Positiva o Usucapión para los bienes muebles el Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) refiere lo siguiente: “ARTÍCULO 1153. Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe se prescribirán en cinco años.” (p.114)

Como podemos observar de lo referido por el citado artículo, al igual que en los bienes inmuebles el plazo se amplía para el caso de que exista mala fe, ya que en caso de cumplir con los requisitos establecidos por la ley, la posesión apta para prescribir o usucapir será de tres años.

Suspensión de la prescripción.

Por suspensión de la Prescripción podemos entender aquel impedimento establecido por la ley que priva que nazca o corra la Prescripción en contra de una persona.

Al respecto el autor Azua Reyes (2014) define a la suspensión de la Prescripción de la siguiente manera: “La suspensión de la prescripción es la imposibilidad que establece la ley para que se empiece a contar o para que pueda seguir corriendo el tiempo de la prescripción.” (p.101)

De lo anterior podemos observar que la suspensión se trata de un impedimento establecido por la ley que impide el nacimiento o que comience a correr el tiempo para la Prescripción,

haciendo mención que una vez que desaparece dicha suspensión se podrá seguir contando el tiempo para que pueda operar la prescripción, aclarando que el tiempo transcurrido antes de la suspensión no se pierde, sino que este se podrá complementar al momento en el que se levante dicha suspensión y con ello se pueda alcanzar el término requerido por la ley para poder adquirir mediante Prescripción Positiva o Usucapión.

Derivado de lo anterior, el artículo 1167 del Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) establece los supuestos en los cuales la Prescripción no puede empezar, ni correr:

ARTÍCULO 1167. La prescripción no puede comenzar ni correr:

- I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley;
- II. Entre los consortes;
- III. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela;
- IV. Entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común;
- V. Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público;
- VI. Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal. (p.116)

Así mismo podemos mencionar que el Código Civil para el Estado de México (2017) señala en su artículo 5.137, los casos en los que no procede la Usucapión siendo estos similares a los que se mencionan en el Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México pero con la diferencia en la denominación hecha por el legislador de Prescripción Positiva y Usucapión, recordando como ya se mencionó anteriormente que sólo es una diferencia en la denominación ya que ambas figuras se refieren a lo mismo:

ARTÍCULO. 5.137 La usucapión no opera en los siguientes casos:

- I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad.
- II. Entre cónyuges.
- III. Contra los incapacitados, mientras no tenga representante legal;
- IV. Entre los incapacitados o sus tutores o curadores mientras dure la tutela.
- V. Entre los copropietarios o coposeedores respecto del bien común;
- VI. Contra los que se ausenten del Estado por comisiones de servicio público;
- VII. Contra los militares en servicio activo que se encuentren fuera del Estado;
- VIII. Contra bienes inmuebles del Estado y municipios. (p.74)

Como podemos observar la regulación hecha por ambos Códigos es muy similar, a excepción de que el Código Civil para el Estado de México añade que no se podrá adquirir por Usucapión los bienes inmuebles del estado y municipios, regla que anteriormente se refirió en el apartado de los bienes susceptibles a adquirir por Prescripción Positiva o Usucapión.

Interrupción de la prescripción positiva o usucapión.

Primeramente podemos decir que el término interrumpir se refiere a cortar la continuidad de algo o de una acción, al respecto el autor Namorado Urrutia (1999) nos refiere lo siguiente:

Interrumpir es romper la continuidad de una acción. En materia de prescripción, esta se interrumpe cuando ocurre algún hecho cuya consecuencia es la pérdida de la posesión sobre la cosa o la reclamación de esta por quien afirma ser su propietario. El efecto básico de la interrupción es anular o por mejor decir, inutilizar el tiempo de posesión ya transcurrido. (p.273)

Como bien podemos observar de lo anteriormente referido, la interrupción se refiere a no continuar con el ejercicio de una acción, definición que para el caso en concreto nos deja ver que el efecto principal de la interrupción en la figura que se estudia consiste en la pérdida del tiempo de posesión de una cosa o bien y que con ello se impida que se pueda adquirir mediante la Prescripción Positiva o Usucapión.

Al respecto el Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) en su artículo 1168 establece lo siguiente:

ARTÍCULO 1168. La prescripción se interrumpe:

- I. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año;
- II. Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso.

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

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

Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción, en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título, y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que este hubiere vencido. (p.116)

De lo anteriormente referido por el Código en comento, podemos observar los casos en los cuales tendrá lugar a cabo la interrupción, haciendo mención desde este momento que se

distinguen dos tipos de interrupción la natural y la civil, las cuales serán estudiadas a continuación.

Por interrupción natural podemos entender aquella que se produce por un hecho material es decir, por un hecho de la naturaleza o por el ser humano y entre los cuales encontramos los siguientes:

- Por despojo, cuando una persona se apodere de una cosa o bien por más de un año. (art.828 fracc. V, Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México)
- Cuando se abandona voluntariamente la cosa. (art. 828 fracc. I, Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México)
- Por la pérdida o destrucción de la cosa o porque esta quede fuera del comercio (art. 828 fracc. III, Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México)

Ahora bien por lo que hace a la interrupción civil, el autor Gallegos Alcantara (2004) la define de la siguiente manera: “(...) Interrupción civil. Implica la terminación de la pasividad del sujeto en contra de quien se prescribe (...)” (p.178)

La interrupción civil se divide en dos formas, la judicial y la extrajudicial. La primera de ellas tiene lugar cuando se instaura una demanda o algún medio de interpelación judicial, misma que es notificada al poseedor y en la cual no se considerará interrumpida la Prescripción Positiva o Usucapición cuando el actor de dicha demanda o interpelación judicial se desista o la misma sea desestimada y la segunda de ellas ocurre cuando la persona a cuyo favor corre la Prescripción reconoce de manera expresa, de palabra, por escrito o tácitamente el derecho de la persona contra quien prescribe y si esto sucede de inmediato termina la posesión a título de dueño y con ello se interrumpe la posesión e impide que se pueda adquirir por Prescripción Positiva o Usucapición.

Finalmente podemos mencionar que el objeto de la interrupción de la Prescripción, tiene como finalidad el inutilizar todo el tiempo corrido para la Prescripción lo cual se encuentra

establecido en lo dispuesto por el artículo 1175 del Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) que dice: “ARTÍCULO 1175. El efecto de la interrupción es inutilizar, para la prescripción todo el tiempo corrido antes de ella.(p.178)

De lo anteriormente referido por el artículo en comento, podemos decir que después de que se haya presentado la interrupción de la Prescripción, el término para que esta pueda volver a operar a favor de una persona deberá contarse de nuevo es decir, el tiempo que transcurrió hasta antes de la interrupción de la Prescripción no será tomado en cuenta en el cómputo del nuevo término.

Reglas generales que rigen la prescripción positiva o usucapión.

La Prescripción Positiva o Usucapión se encuentra regulada y regida por ciertas reglas que no pueden dejarse de lado ya que estas se encuentran vinculadas estrechamente con dicha figura, según el autor Namorado Urrutia (1999) nos menciona las siguientes:

- Solo pueden adquirirse por Prescripción Positiva o Usucapión los bienes y derechos susceptibles de apropiación y que estén dentro del comercio, esto derivado de que la finalidad de dicha figura es el adquirir el dominio de estos y por ende la propiedad de los mismos y como vimos con anterioridad los bienes del dominio público o de uso común son imprescriptibles y por lo tanto no se pueden adquirir por Prescripción Positiva o Usucapión.
- Solo las personas que gocen de capacidad de goce podrán adquirir mediante Prescripción Positiva o Usucapión, ya que las personas que tengan alguna incapacidad no podrán adquirir por este medio.
- Las personas que tengan incapacidad de ejercicio podrán adquirir por Prescripción Positiva o Usucapión a través de sus representantes legítimos, es decir aquellas personas que no tengan capacidad de ejercicio, no pueden ejercitar sus derechos de manera personal sino que deberán hacerlo a través de una persona que este facultada para poder

ejercitarlos en su nombre, tales como los menores de edad, personas con problemas mentales etc.

- Se presume que la persona que entró a poseer con un determinado carácter, seguirá poseyendo de la misma manera, hasta que no cambie la causa de su posesión y seguirá disfrutando en el mismo concepto que adquirió.
- La posesión que tiene el causante será aprovechada por su causahabiente quien podrá sumarla al tiempo que haya poseído siempre y cuando ambas posesiones cumplan con los requisitos establecidos por la ley.

De acuerdo a lo anteriormente referido el autor Namorado Urrutia (1999) nos proporciona las definiciones de causante y causahabiente:

Causante es el término genérico mediante el cual se designa al transmitente en todas las formas de adquisición derivativa: compraventa, donación, permuta, sucesión hereditaria etc.; causahabiente es el término aplicable al adquirente de los bienes o derechos por transmisión—intervivos- o por herencia —sucesión mortis causa- del causante. (p.253)

Como podemos observar en este caso el causante puede aprovechar el tiempo que haya poseído su causahabiente y con ello poder adquirir mediante Prescripción Positiva o Usucapión, siempre y cuando cumpla con los requisitos de ley.

Así mismo podemos mencionar que una persona no puede renunciar a su derecho para prescribir o usucapir en lo futuro tal y como lo establece el artículo 1141 del Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México (2017) que dice: “ARTÍCULO 1141. Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada, pero no al derecho de prescribir para lo sucesivo.”(p.113)

De lo anteriormente referido por el Código Civil para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México podemos observar que el derecho de que tiene una persona a usucapir o prescribir positivamente en lo futuro no es renunciabile.

Propuesta de Reforma Mediante la Cual se Plantea la Inclusión del Juicio Especial de Prescripción Positiva en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal actualmente Ciudad de México.

Estudio de la Figura de la Prescripción Positiva tanto en el Código Civil como en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México.

Como ya se mencionó, en la Ciudad de México el legislador denomina a la figura en estudio como Prescripción Positiva y esta se encuentra regulada dentro del Título Séptimo Capítulo II del Código Civil para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México.

Primeramente, el legislador hace referencia a la figura de la Prescripción definiéndola en el artículo 1135 del Código Civil para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México (2017) como: “ARTÍCULO 1135. Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.”(p.113)

Hecho lo anterior y otorgando una definición de lo que es la Prescripción, el legislador menciona que existen dos tipos: la Prescripción Positiva y la Negativa, de las cuales encontramos su definición dentro del artículo 1136 del Código Civil para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México (2017) que dice: ARTÍCULO 1136. La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama Prescripción Positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama Prescripción Negativa” (p.113)

Como podemos observar de lo anteriormente señalado por el legislador existen dos tipos de Prescripción, la Prescripción positiva que nos servirá para poder obtener la adquisición de bienes mediante la posesión y cumpliendo con las características y requisitos establecidos por la ley y la Prescripción negativa que será un modo de liberarnos de las obligaciones contraídas.

Ahora bien, como se mencionó anteriormente para poder adquirir la propiedad por Prescripción Positiva se debe tener una posesión con determinadas características, las cuales son señaladas en el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México (2017): “ARTÍCULO 1151. La posesión necesaria para prescribir debe ser: I. En concepto de propietario; II. Pacífica; III. Continua; IV. Pública.”(p.114)

Características que como ya referimos anteriormente irán acompañadas de un periodo de tiempo establecido por la ley, siendo para los bienes inmuebles de cinco años cuando se cumpla con todas y cada una de las características antes mencionadas o cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; y de diez años cuando se haya poseído de mala fe, pero cumpliendo con todas y cada una de las características antes referidas, en cuanto a los bienes muebles será de tres años cuando estos hayan sido poseídos de buena fe, pacífica y continuamente y en el caso de que faltará la buena fe en la posesión de los mismos, el término para prescribir será de cinco años.

Además de lo anterior, el Código Civil para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México (2017) contempla en su artículo 1154 el caso de la adquisición por Prescripción Positiva existiendo violencia y al respecto señala lo siguiente:

ARTÍCULO 1154. Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque esta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia. (p.114)

Como podemos observar de lo referido en líneas anteriores aun existiendo violencia, se podrá adquirir por Prescripción Positiva siempre y cuando la violencia haya cesado y se posea de forma pacífica y ante tal circunstancia el plazo que se tomará para poder ejercitar dicha figura será el señalado para la mala fe, es decir diez años para los inmuebles y cinco para los muebles.

Así también el referido código establece el supuesto de la adquisición por Prescripción Positiva existiendo delito y señalando al respecto lo siguiente:

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

penal, considerándose la posesión como de mala fe. (Código Civil para el Distrito Federal, 2017,p.115)

De lo anteriormente referido podemos ver que el código en comento ha establecido que se permita, mediante una posesión adquirida por delito, prescribir a favor de una persona, pero tomándose dicha posesión como de mala fe y por consiguiente el tiempo que se tomará en cuenta para poder prescribir, será el de cinco o diez años dependiendo si se trata de bienes muebles o inmuebles.

Derivado de las condiciones antes mencionadas el código civil en comento, establece que quien haya cumplido con todas y cada una de ellas, tendrá derecho a promover juicio de Prescripción Positiva en contra de quien aparezca como propietario en el Registro Público, a efecto de que mediante la tramitación de dicho juicio se obtenga una sentencia ejecutoriada en donde se declare que se ha consumado la Prescripción y que derivado de ello se ha adquirido la propiedad del bien del que se tenga la posesión.

Dicho juicio será tramitado en la vía ordinaria civil, la cual se encuentra contemplada dentro del Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México (2017) en donde, en su artículo 255 establece los requisitos que deberá contener una demanda en dicho procedimiento, requisitos que se deberán tomar en cuenta para demandar la Prescripción Positiva entre los cuales encontramos:

ARTÍCULO 255. Toda contienda judicial, principal o incidental, principiará por demanda, en la cual se expresarán:

- I. El tribunal ante el que se promueve;
- II. El nombre y apellidos del actor y el domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones;
- III. El nombre del demandado y su domicilio;
- IV. El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;
- V. Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisara los documentos públicos o privados que tenga relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.
- VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios aplicables;
- VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del Juez;

VIII. La firma del actor o de su representante legítimo. Si estos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias (...)(p.44)

Una vez cubiertos los requisitos de demanda antes señalados, el actor deberá presentar su escrito de demanda ante la oficialía de partes común del tribunal, acompañado de los documentos originales y copias de traslado, a efecto de que se pueda correr traslado a la persona demandada y se le emplace para que dé contestación a la demanda interpuesta en su contra dentro del término de quince días tal y como lo establece el artículo 256 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, haciendo mención desde este momento que para el caso de que la demanda fuere oscura o irregular o que la misma no cumpla con los requisitos antes mencionados, el juez que conozca del asunto indicará precisamente en qué consisten los errores y la parte actora deberá cumplir con la prevención señalada en un plazo máximo de cinco días, mismos que serán contados a partir de que haya surtido efectos la notificación en el boletín judicial, ya que en caso de que el actor no cumpla con la prevención señalada, el juez que conoce del asunto podrá desechar su demanda y ordenará que se le devuelvan los documentos exhibidos tal y como lo señala el artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México.

Hecho lo anterior y como se mencionó en líneas anteriores, el demandado contará con un término de quince días para contestar la demanda interpuesta en su contra y en la cual deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México (2017) que dice:

ARTÍCULO 260. El demandado formulará la contestación a la demanda en los siguientes términos:

- I. Señalará el tribunal ante quien conteste;
- II. Indicará su nombre y apellidos, el domicilio que señale para oír y recibir notificaciones y, en su caso las personas autorizadas para oír notificaciones y recibir documentos y valores;
- III. Se referirá a cada uno de los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos;

IV. Se asentará la firma del puño y letra del demandado, o de su representante legítimo. Si estos no supieren o no pudieren firmar, lo hará un tercero en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias, poniendo los primeros la huella digital;

V. Todas las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueran supervinientes.

De las excepciones procesales se le dará vista al actor para que las conteste y rinda las pruebas que considere oportunas en los términos de este ordenamiento;

VI. Dentro del término para contestar la demanda, se podrá proponer la reconvenición en los casos en que proceda, la que tiene que ajustarse a lo prevenido por el artículo 255 de este ordenamiento;

VII. Se deberán acompañar las copias simples de la contestación de la demanda y de todos los documentos anexos a ella para cada una de las demás partes; y (...) (p.45)

Una vez contestada o no la demanda con los requisitos antes señalados, el juez que conozca del asunto, señalará fecha y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación, la cual tendrá lugar dentro de los diez días siguientes y en ella el juez del conocimiento analizará y examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y posteriormente invitará a las partes a una conciliación, la cual será llevada a cabo por el conciliador adscrito al juzgado que conozca del asunto, quien elaborará y propondrá a las partes soluciones o alternativas para solucionar el conflicto, y en caso de que las partes solucionen en dicha audiencia el conflicto, se celebrará convenio el cual será estudiado por el juez del conocimiento y de encontrarlo ajustado a derecho, será elevado a la categoría de cosa juzgada.

Para el caso de que una o ambas partes no acudan a la audiencia previa y de conciliación, el juez podrá imponerles una multa de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, asimismo si existiere desacuerdo entre los litigantes, el juez que conoce del asunto contará con las facultades de dirección del proceso y podrá continuar con la audiencia y en ella examinará y estudiará las excepciones procesales correspondientes.

Si las partes en el juicio no llegaren a un acuerdo en dicha audiencia se abrirá el juicio a prueba, pudiendo también abrirse a solicitud de los litigantes o en su caso a consideración del juzgador y contra el auto que ordene la apertura del juicio a prueba no procederá ningún recurso y contra el que lo niegue únicamente será apelable en efecto devolutivo de tramitación inmediata

tal y como lo establece el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México.

Una vez que se haya ordenado abrir el juicio a prueba, ambas partes contarán con un término de diez días comunes a efecto de ofrecer sus pruebas tal y como lo establece el artículo 290 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México (2017) que dice:

ARTÍCULO 290. El mismo día en el que se haya celebrado la audiencia previa de conciliación y de excepciones procesales, si en la misma no se terminó el juicio por convenio o a más tardar al día siguiente de dicha audiencia, el Juez abrirá el juicio al periodo de ofrecimiento de pruebas, que es de diez días comunes, que empezarán a contarse desde el día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación a todas las partes del auto que manda abrir el juicio a prueba.(p.49)

Como se observa ambas partes contarán con un término común de diez días para ofrecer sus pruebas, siendo admisibles todos aquellos elementos que produzcan convicción en el juzgador respecto de los hechos controvertidos o que resultaren dudosos.

Cada una de las partes deberá ofrecer sus pruebas conforme a las siguientes reglas:

ARTÍCULO 291. Las pruebas deben ofrecerse expresando con toda claridad cuál es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por los que el oferente estima que demostrarán sus afirmaciones, declarando en su caso en los términos anteriores el nombre y domicilio de los testigos y peritos y pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones; si a juicio del tribunal las pruebas ofrecidas no cumplen con las condiciones apuntadas, serán desechadas, observándose lo dispuesto en el artículo 298 de este ordenamiento. (Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, 2017, p.49)

En caso de que no se cumpla con alguno de los requisitos antes mencionados, las pruebas serán desechadas y su oferente perderá la oportunidad de ofrecerlas, lo cual será a su entero perjuicio.

Realizado lo anterior y una vez terminado el periodo de ofrecimiento de pruebas, se dará paso a la recepción y desahogo de las mismas, lo cual tendrá lugar dentro de la audiencia que se señale en el auto de admisión de pruebas y que será dentro de los treinta días siguientes a su admisión. Dicha audiencia se llevará a cabo únicamente con las pruebas que se encuentren preparadas, pero ello no implica que se pueda señalar nuevo día y hora a efecto de que se

reciban pruebas pendientes y ante tal circunstancia el legislador establece que las mismas deberán desahogarse dentro de los veinte días siguientes sin que su desahogo se pueda diferir, excepto por caso fortuito o fuerza mayor y cuando esto suceda en el acta de audiencia que se levante, se deberá indicar la fecha de su continuación que será dentro de los diez días siguientes siempre y cuando se haya demostrado la existencia de caso fortuito o fuerza mayor.

Desahogadas todas y cada una de las pruebas ofrecidas por las partes, serán valoradas por el juez tal y como lo establece el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México (2017) que dice:

ARTÍCULO 402. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia. En todo caso el tribunal deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión. (p.64)

Como se observa todos y cada uno de los medios de prueba ofrecidos por las partes, serán valorados conforme a las reglas de la lógica y la experiencia, ya que los mismos serán de vital importancia al momento de emitir la sentencia definitiva que conforme a derecho corresponda.

Únicamente habrá excepción a la regla antes mencionada, en el caso de la apreciación de documentos públicos, ya que estos cuentan con valor probatorio pleno.

Una vez que han sido desahogadas las pruebas ofrecidas por cada una de las partes, se pasará a la etapa de alegatos tal y como lo establece el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México (2017) que dice:

ARTÍCULO 393. Concluida la recepción de las pruebas, el tribunal dispondrá que las partes aleguen por sí o por sus abogados o apoderados, primero el actor y luego el demandado; el Ministerio Público alegará también en los casos en que intervenga, procurando la mayor brevedad y concisión. No se podrá hacer uso de la palabra por más de un cuarto de hora en primera instancia y de media hora en segunda.(p.63)

Como podemos observar la fase de alegatos se encuentra debidamente reglamentada en el Código Procesal Civil en comento, señalando que los mismos se podrán realizar en forma verbal y pudiendo presentar las conclusiones por escrito.

Respecto a la reglamentación de los debates originados con motivo de los alegatos, se deberá cumplir con lo siguiente:

ARTÍCULO 395. Los tribunales deben dirigir los debates previniendo a las partes se concreten exclusivamente a los puntos controvertidos, evitando digresiones. Pueden interrumpir a los litigantes para pedirles explicaciones, e interrogatorios sobre los puntos que estimen convenientes, ya sobre las constancias de autos o ya sobre otros particulares relativos al negocio. Cuando se invoquen jurisprudencia, doctrina o leyes de los estados pueden exigir que, los alegatos servirán se presenten en el acto mismo. (Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, 2017, p.65)

De lo anterior se observa que los alegatos servirán para que ambas partes demuestren sobre la razón que dicen tener en el juicio y los motivos y consideraciones jurídicas con las que estimen porque debe o no proceder la acción intentada.

Aunado a lo anterior, también se señala en el referido Código que dicha audiencia se deberá llevar bajo la vigilancia del juez y que el secretario de acuerdos correspondiente, deberá levantar un acta que contendrá desde el momento en el que inicie la audiencia hasta la conclusión de la misma y en la cual hará constar el día, el lugar, la hora, ante qué autoridad se celebra, los nombres de las partes y sus abogados, peritos, testigos, intérpretes, así como el nombre de las partes que no se presentaron, las decisiones de legitimación procesal, competencia, cosa juzgada e incidentes, así también en dicha acta se deberá incluir las declaraciones que realicen las partes, las conclusiones de los peritos y las declaraciones de los testigos.

Además se ha establecido que los tribunales tienen bajo su responsabilidad hacer valer las siguientes reglas:

ARTÍCULO 398. Los tribunales, bajo su más estricta responsabilidad, al celebrar la audiencia de pruebas y alegatos deben observar las siguientes reglas:

- I. Continuación del procedimiento, de tal modo que no pueda suspenderse ni interrumpirse la audiencia hasta que no haya terminado; en consecuencia, desecharán de plano las recusaciones y los incidentes que pudieran interrumpirla;
- II. Los jueces que resuelvan deben ser los mismos que asistieron a la recepción de las pruebas y alegatos de las partes. Si por causa insuperable dejaré el Juez de continuar con la audiencia y fuere distinto el que lo substituyere en el conocimiento del negocio, puede ordenar la ampliación de cualquier diligencia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo 279 de esta ley;
- III. Mantener la mayor igualdad entre las partes de modo que no se haga concesión a una de ellas sin que se haga lo mismo con la otra;

IV. Evitar digresiones, reprimiendo con energía las promociones de las partes que tiendan a suspender o retardar el procedimiento y si fuere procedente, aplicarán lo ordenado en el artículo 61 de este código; y

V. Siempre será pública la audiencia, excepto en los casos a que se refiere el artículo 59 de este ordenamiento. (Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, 2017, p.64)

De esta forma, todos y cada uno de los tribunales deberán llevar a cabo todas y cada una de las medidas a las que se hizo mención en líneas anteriores, a efecto de que no se vulneren los derechos de las partes y se pueda dar cumplimiento al debido proceso.

Una vez que se ha dado cabal cumplimiento a lo anterior, los autos serán turnados a sentencia, misma que deberá ser dictada dentro de los quince días siguientes a partir de que surta efecto la notificación del auto en el que se hiciera la citación para sentencia, y cuando está haya causado ejecutoria se podrá inscribir en el Registro Público y podrá servir como título de propiedad al poseedor tal y como lo prevén los artículos 1157 y 3005 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México.

Estudio de la Figura de la Usucapión tanto en el Código Civil como el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

Como se ha dicho en líneas anteriores, el legislador en el Estado de México denomina a la figura en estudio como Usucapión y al respecto proporciona la definición de la misma en el artículo 5.127 del Código Civil para el Estado de México (2017) que dice: “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.” (p.73)

De la definición anterior dada por el legislador podemos observar que se considera a la Usucapión, como una de las formas de adquisición de la propiedad y que para ello debe existir una posesión, misma que deberá cumplir con los requisitos establecidos por la ley, a efecto de que dicha figura sea procedente y con ello se pueda adquirir la propiedad.

Como se mencionó, la Usucapión debe cumplir con determinados requisitos siendo uno de ellos el contar con la posesión, pero a su vez esta debe cumplir con las siguientes características: “ARTÍCULO 5.128. La posesión necesaria para usucapir debe ser: I. En concepto de propietario; II. Pacífica; III. Continua; IV. Pública.” (Código Civil para el Estado de México, 2017, p.73)

Requisitos que como ya se ha dicho deben ser cubiertos a cabalidad para que sea procedente la Usucapión y además de los requisitos antes señalados, el Código en comento ha establecido que el poseedor debe basar su posesión en un justo título, mencionando al respecto lo siguiente: “ARTÍCULO 5.129. Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario del bien poseído puede producir la usucapión debiendo estar fundada en justo título.” (Código Civil para el Estado de México, 2017, p.73)

Se puede observar que el legislador ha establecido que para que la Usucapión sea procedente, esta deberá estar basada en un justo título, entendiendo por este la causa que da origen a la posesión, más no el documento con el cual se entra a poseer.

Aunado a lo anterior, el referido Código ha establecido como otro requisito para que sea procedente la Usucapión al tiempo, el cual será tomado de diferente manera tanto para los bienes muebles como los inmuebles y debiendo tomar en consideración si estos son poseídos de buena o mala fe y al respecto se establece lo siguiente para los bienes inmuebles:

ARTÍCULO 5.130. Los inmuebles se adquieren por usucapión:

I. En cinco años, si la posesión es de buena fe o cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión.

II. En diez años, cuando se posean de mala fe;

III. 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. (Código Civil para el Estado de México, 2017, p.73)

De lo anterior se observa que para los bienes inmuebles se ha establecido como tiempo para poder usucapir el de cinco y diez años, atendiendo a la buena o mala fe con que se posea y que además estos plazos podrán aumentar para el caso de finca rústica, así mismo respecto a los

bienes muebles se ha establecido que el plazo para poder usucapir será de tres años, siempre y cuando estos sean poseídos de buena fe, ya que cuando estos sean poseídos de mala fe el término aumentará a cinco años.

Así también es de señalar que el Código Civil para el Estado de México (2017), no contempla que mediante una posesión delictiva se pueda usucapir y al respecto señala lo siguiente: “ARTÍCULO 5.131. La posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por usucapión.” (p.73)

Como se observa de lo anteriormente referido, el Código Civil para el Estado de México no contempla que una posesión delictuosa pueda ser tomada en cuenta para poder usucapir, circunstancia que es distinta a lo establecido en el Código Civil para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, en donde si se contempla la opción de que mediante una posesión adquirida a través de un delito e inclusive violencia sea apta para poder usucapir.

Así mismo, el referido Código ha establecido que las personas que cuenten con capacidad de ejercicio podrán renunciar al tiempo ganado por los mismos para poder usucapir, pero a su vez estos no podrán renunciar a su derecho de usucapir en lo futuro y se señala al respecto lo siguiente: “ARTÍCULO 5.134 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. (Código Civil para el Estado de México, 2017, pp.73,74)

De lo referido con anterioridad, se observa que las personas que cuenten con capacidad de ejercicio no podrán renunciar a su derecho de usucapir en lo futuro y únicamente podrán perder dicho derecho cuando haya sido abandonado por los mismos, así también se ha establecido en el referido Código que aquellos terceros interesados en que la Usucapión se consume, podrán hacer valer el tiempo transcurrido y que haya sido objeto de renuncia. Además se ha establecido que el poseedor de un bien podrá usucapir tomando en cuenta el tiempo poseído por el mismo y que a

este se le podrá sumar el tiempo que haya poseído la persona de quien lo adquirió. Así mismo en el Código antes referido, se han establecido los siguientes casos en los que no será procedente la

Usucapión:

ARTICULO 5.137. La usucapión no opera en los siguientes casos:

- I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad;
- II. Entre cónyuges;
- III. Contra los incapacitados, mientras no tenga representante legal;
- IV. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dure la tutela;
- V. Entre los copropietarios o coposeedores respecto del bien común;
- VI. Contra los que se ausenten del Estado por comisiones de servicio público;
- VII. Contra los militares en servicio activo que se encuentren fuera del Estado;
- VIII. Contra los bienes inmuebles del Estado y municipios. (Código Civil para el Estado de México, 2017, p.74)

Como podemos observar de la legislación referida, los casos en los que será inoperable la Usucapión son situaciones muy específicas y en donde además de las ya mencionadas, se ha establecido que la Usucapión tampoco tendrá lugar cuando tenga como fin la fusión de predios, ya que para ello se deberán cumplir con todos y cada uno de los requisitos que establezca la ley administrativa así como los reglamentos correspondientes.

Aunado a los casos anteriormente señalados, el referido Código también ha establecido algunas situaciones en donde se puede interrumpir el plazo para poder usucapir, encontrando entre ellas las siguientes:

- Cuando el poseedor sea privado por más de un año de su posesión;
- Para el caso de que se interponga una demanda o alguna interpelación judicial en contra de quien tenga la posesión;
- Cuando sea reconocido por el poseedor del derecho de la persona contra quien se encuentra operando la Usucapión.

Además, es de mencionar que en el caso de que quien haya demandado la Usucapión se desistiere de la demanda o esta fuere desestimada, no se verá interrumpido con ello el plazo para la Usucapión.

Quien haya cumplido con los requisitos antes señalados y tratándose de bienes inmuebles, podrá demandar la Usucapión de quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad, hoy actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de México, tal y como lo establece el Código de referencia señalando lo siguiente: “ARTÍCULO 5.140. La usucapión de los bienes inmuebles se promoverá contra el que aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad.” (Código Civil para el Estado de México, 2017, p.74)

La demanda de Usucapión deberá promoverse en la vía ordinaria civil, con excepción de los predios no mayores a 200 metros cuadrados y cuyo valor sea de \$348,439 pesos a \$452,973 pesos, no debiendo exceder de dicha medida y cantidades ya que con dichos parámetros se podrá demandar la Usucapión en la vía sumaria y de la cual hablaré más adelante.

La persona que demande la Usucapión deberá cumplir con los siguientes requisitos en su escrito de demanda:

ARTÍCULO 2.108. Todo juicio iniciará con la demanda, en la que se expresarán:

- I. El juzgado ante el cual se promueve;
- II. El nombre del actor y domicilio que señale para recibir notificaciones;
- III. El nombre del demandado y su domicilio;
- IV. Las prestaciones reclamadas, con toda exactitud, en términos claros y precisos;
- V. Los hechos en que funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar y producir su contestación y defensa;
- VI. El valor de lo reclamado, si de ello depende la competencia del juzgado;
- VII. Los fundamentos de derecho, procurando citar los preceptos legales aplicables. (Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, 2017, p.60)

En el caso de que se omita cumplir con alguno de los requisitos antes mencionados o la demanda fuere oscura o irregular, el juez que conozca del asunto realizará una prevención al promovente para que en el plazo de tres días corrija, complete o aclare su escrito de demanda, en el entendido de que de no hacerlo será inadmitida la misma.

Una vez que se haya cumplido con los requisitos antes referidos, el juez que conozca del asunto dictará un auto en donde se admitirá a trámite la demanda y hecho lo anterior se deberá emplazar al demandado para que de contestación a la misma, tal y como lo establece el artículo

2.111 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017) que dice: “ARTÍCULO 2.111. Admitida la demanda se correrá traslado de ella a la parte demandada, emplazándola para que la conteste dentro del plazo de nueve días. (p.60)

Dicho emplazamiento se llevará a cabo en el domicilio proporcionado por el actor en su escrito inicial de demanda, así también el Código de Procedimientos Civiles en comento ha establecido que para el caso de que se demande a una persona jurídico colectiva y su representación se encuentre por ley, reglamento o por sus estatutos recaída en un consejo, junta o grupo director, el emplazamiento se tendrá como válido si se entiende con cualquiera de los miembros que integren a estos.

Además es de señalar de que para el caso de que fueren varios los demandados, el plazo que tendrá cada uno de ellos para contestar la demanda interpuesta en su contra, les correrá de forma individual.

Una vez que se haya emplazado al demandado, este deberá contestar la demanda interpuesta en su contra, conforme a lo dispuesto por el artículo 2.115 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017) que dice:

ARTÍCULO 2.115. El demandado deberá contestar cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos, si son propios, o expresando los que ignore, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar. El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia. (p.61)

De lo anteriormente referido observamos el demandado dentro de los nueve días otorgados por la ley para dar contestación a la demanda, deberá cumplir con todos y cada uno de los requisitos antes mencionados, además de que en su contestación deberá oponer las excepciones y defensas que crea convenientes, ya que únicamente podrá hacerlo al dar contestación a la misma y en el caso de que hubiere alguna excepción superveniente, solo serán admitidas al momento de contestar la demanda y cuando no se tenga conocimiento de las mismas, debiendo

oponerlas el demandado hasta antes que fenezca la fase probatoria y las cuales no se admitirán después de tres días de haber tenido conocimiento de aquellos hechos en que estas se funden.

Así también el Código en comento ha establecido que el demandado, dentro de su contestación a la demanda podrá oponer reconvencción y al respecto señala lo siguiente:

ARTÍCULO 2.118. El demandado que oponga reconvencción, lo hará al contestar la demanda. En este caso se correrá traslado de ella al actor, para que conteste dentro del plazo de nueve días, satisfaciendo los requisitos sobre la demanda y su contestación. (Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, 2017, p.61)

De lo anterior se puede decir que la reconvencción deberá y tendrá que contar con todos y cada uno de los requisitos de demanda antes señalados a efecto de que se le pueda dar trámite a la misma, así también se establece que transcurrido el plazo para contestar la demanda y no habiéndolo hecho el demandado, se tendrá por presuntamente confeso de los hechos de demanda y en el caso de que se hubiere emplazado personalmente al demandado o a su representante quedarán a salvo los derechos para probar en su contra y en cualquier otro supuesto la demanda se tendrá por contestada en sentido negativo.

Una vez que se haya contestado o no la demanda y en su caso la reconvencción, se dará paso a la fase Conciliatoria y de Depuración Procesal, tal y como lo establece el artículo 2.121 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017) que dice:

ARTÍCULO 2.121. En el auto que tenga por contestada o dada por contestada la demanda o reconvencción, en su caso, se citará a las partes a una audiencia dentro de los cinco días siguientes, en la que el Juez, obligatoriamente, precisará sucintamente los puntos de controversia, lo que se hará constar en el acta, e invitará a las partes a una conciliación. (p.62)

En dicha audiencia, el juez que conozca del asunto intentará conciliar a las partes y en caso de conseguirlo se levantará un acta que tendrá efectos de una transacción y que será homologada como si se fuese una sentencia definitiva y tendrá el carácter de cosa juzgada, y en el caso de que no se llegue a una conciliación en dicha audiencia, el juez del conocimiento deberá resolver en la misma las excepciones procesales interpuestas por las partes y resolverá en caso de que exista cosa juzgada, todo esto a efecto de poder depurar el procedimiento y con ello a su

consideración, poder ordenar el desahogo de alguna prueba. La resolución que se dicte con motivo de las excepciones procesales podrá ser apelable sin efecto suspensivo y tratándose de cosa juzgada será apelable en efecto suspensivo.

Así mismo, el Código en comento establece sanciones en el caso de que una de las partes o ambas omitan acudir a dicha audiencia, señalando al respecto lo siguiente:

ARTÍCULO 2.122. Si a la junta conciliatoria no acude alguna de las partes o ambas, se le impondrá una sanción del cinco por ciento del valor de lo demandado, o la que prudentemente señale el Juez si no está determinada la cuantía, que se entregará a su contraparte. En caso de inasistencia de ambas, las sanciones serán aplicadas al Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia. (Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, 2017, p.62)

De lo anterior se observa que en caso de inasistencia se sancionará a las partes con una retribución económica.

Una vez concluida la audiencia de conciliación y sin que en ella se hubiere logrado la conciliación entre las partes, el juez del conocimiento ordenará se de apertura a la etapa probatoria señalando el referido Código lo siguiente:

ARTÍCULO 2.126. En la audiencia conciliatoria, si no se logra avenir a las partes o no asisten, y el negocio exige prueba, el Juez concederá un plazo común de cinco días para ofrecerlas y de quince para su desahogo, contados a partir del día siguiente si asisten las partes, o de que se notifique el auto. (Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, 2017, p.62)

Como se observa, el plazo probatorio constará de veinte días comunes para ambas partes y mencionando que el auto que abra el juicio a prueba no admitirá recurso alguno en su contra.

Una vez que cada una de las partes hayan ofrecido sus pruebas, se formará un cuadernillo para las pruebas ofrecidas por cada una y concluida la fase probatoria ambos serán agregados al expediente principal.

Además, es de señalar que las pruebas únicamente tendrán valor probatorio cuando sean desahogadas dentro del plazo concedido para ello, ya que de lo contrario carecerán de valor probatorio alguno, haciendo mención también que las pruebas serán recibidas con citación de la parte contraria es decir, se le hará del conocimiento a las partes que deberán comparecer el día y

hora señalados por el juez del conocimiento a efecto de que dichas pruebas puedan ser desahogadas conforme a derecho.

Una vez finalizada la etapa probatoria se abrirá la fase de alegatos, señalando el Código en comentario lo siguiente: “ARTÍCULO 2.141. Concluido el plazo de desahogo de pruebas, dentro de los tres días siguientes, las partes pueden presentar sus alegatos por escrito.” (Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, 2017, p.63)

Hecho lo anterior, se turnarán los autos al juez que conozca del asunto, en donde en el término de quince días se emitirá la sentencia que conforme a derecho corresponda y en caso de ser procedente la Usucapión se protocolizará ante Notario Público y se ordenará su inscripción, tal y como lo señala el artículo 5.141 del Código Civil para el Estado de México (2017) que señala lo siguiente: “ARTÍCULO 5.141. La Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral (...)” (p.74)

Como se ha referido en líneas anteriores, la figura de la Usucapión es considerada como un medio para poder adquirir la propiedad, esto a través de una posesión en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, así como respetando los plazos establecidos por la ley para poder usucapir y con que con ello, quien crea tener derecho para poder hacerlo pueda demandar la Usucapión en la vía ordinaria civil y en caso de que esta sea procedente, se ordene la protocolización de la sentencia ante Notario Público y su inscripción ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México y que con ello se convierta en nuevo propietario.

Estudio de la Reforma Mediante la Cual se Incluye en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México el Juicio Sumario de Usucapión.

Con fecha 6 de mayo de 2016 el entonces gobernador del Estado de México Eruviel Ávila Villegas, envió a la H. LIX Legislatura del Estado de México la iniciativa de decreto mediante la cual se propuso establecer dentro del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de

México, un procedimiento especial para la tramitación de la figura de la Usucapión, lo anterior bajo el argumento de que en el Plan de Desarrollo del Estado de México 2011-2017 se estableció como objetivo el realizar un dinamismo en la acción gubernamental en el que se compactaran las fases del proceso administrativo y con ello se disminuyera el número de requisitos y trámites, se obtuviera una simplificación administrativa, se respondiera oportunamente a las demandas de la ciudadanía, se optimizaran recursos y se garantizará la equidad al momento de aplicarlos.

Aunado a lo anterior y teniendo contemplada en la legislación para el Estado de México la figura de la Usucapión como una forma de adquirir la propiedad, es que se planteó la iniciativa de decreto mediante la cual se propuso establecer dentro del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México un procedimiento especial para la tramitación de dicha figura, ya que en dicha iniciativa se señala que la Usucapión es contemplada desde sus orígenes como una noble institución mediante la cual, teniendo una posesión en la que se reúna con los requisitos establecidos por la ley, se puede adquirir la propiedad de un bien, bajo ese contexto dicha figura se encuentra en un lugar privilegiado entre los ciudadanos para regularizar su propiedad y al tramitarse esta figura en la vía ordinaria civil, existe un poco más de rigurosidad en las formas y en los plazos establecidos en dicha vía, motivo por el cual a consideración de los legisladores fue procedente y necesario implementar una nueva tramitación para esta, mediante la cual se pueda agilizar su trámite y se consolide como una herramienta eficaz y funcional que se encuentre al alcance de todos aquellos ciudadanos que no tengan las posibilidades de tener otras formas de regularizar su patrimonio.

Dentro de la iniciativa de decreto propuesta, se señala que este nuevo procedimiento para la figura de la Usucapión se distingue por su agilización a través de la concentración de actuaciones y reducción de los plazos dentro del procedimiento, para que con ello se pueda obtener un ahorro significativo de recursos materiales, destacando además en dicha iniciativa el

nombramiento de un defensor público para aquellos ciudadanos que no designen un abogado patrono en particular.

Es por ello, que dicha iniciativa de decreto fue presentada como una imperiosa necesidad a efecto de que se adecuará el procedimiento para la figura de la Usucapión y con ello permitiere a los ciudadanos tener un medio jurídico al alcance de sus posibilidades mediante el cual puedan proteger y garantizar su patrimonio.

Finalmente fue aprobada dicha iniciativa de decreto y publicada en la Gaceta de Gobierno del Estado de México el 1 de junio de 2016, en donde mediante el decreto número 90 se aprobó adicionar el Capítulo V-Bis “Del Juicio Sumario de Usucapión” al Título Sexto “Procedimientos Especiales” del Libro Segundo “Función Jurisdiccional”; del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México; el cual será estudiado a continuación.

Para la procedencia del juicio sumario de Usucapión se tendrá que cumplir con determinadas características, mismas que son señaladas en el artículo 2.325.1 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017) que al respecto dice:

ARTÍCULO 2.325.1. Se tramitará en este procedimiento especial, el juicio de usucapión o prescripción adquisitiva de buena fe sobre inmuebles con superficie igual o menor a doscientos metros cuadrados y cuyo valor no exceda lo establecido en el artículo 3 fracción XL inciso B), del Código Financiero del Estado de México y Municipios.(p.83)

De esta forma el juicio sumario únicamente podrá ser procedente tratándose de una Usucapión de buena fe y cuando el predio a usucapir cuente con una superficie igual o menor a doscientos metros cuadrados y con un valor de \$348,439 (Trescientos Cuarenta y ocho mil Cuatrocientos treinta y nueve pesos 00/100 M.N) hasta \$452,973 (Cuatrocientos Cincuenta y dos mil Novecientos setenta y tres pesos 00/100 M.N) es decir, este juicio únicamente podrá ser aplicable para las viviendas de interés social tal y como lo estipula el Código Financiero del Estado de México, así mismo es de señalar que en el referido artículo se observa que el legislador hace uso de manera indistinta del término Usucapión y Prescripción Adquisitiva, mostrando con ello que se trata de la misma figura y que la única diferencia que puede existir

entre ambos términos es la denominación que el legislador ha hecho de ellas en los diversos Códigos.

En ese mismo orden de ideas es de importancia señalar que la legitimación pasiva en la Usucapión no sufre cambios en la vía sumaria, ya que de igual forma que en la vía ordinaria civil se promoverá la Usucapión en contra de quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad hoy Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Una vez presentada la demanda y en su caso admitida, el juez del conocimiento ordenará el emplazamiento del demandado corriéndole traslado con la demanda y sus anexos, pudiendo entender dicha diligencia con su representante, mandatario o procurador tal y como lo señala el artículo 2.325.5 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017) que dice:

ARTÍCULO 2.325.5 El emplazamiento se entenderá con el demandado, su representante, mandatario o procurador, entregando instructivo que contenga los requisitos del artículo 1.174 de este Código, levantándose acta de la diligencia, a la cual se agregará copia del instructivo entregado donde de ser posible se haya recabado la firma de quien atiende o la constancia del resultado de haberlo requerido.

El notificador, previo cercioramiento de la identidad del demandado y su domicilio, asentará en el acta relativa los medios por los cuales llega a tal convicción. De encontrarse el demandado, entenderá con este la diligencia, corriéndole traslado con la demanda y sus anexos, debidamente sellados y cotejados (...) (p.83)

Además de lo anterior se ha establecido también en el citado artículo, que en caso de que no se encuentre a la persona buscada, el notificador deberá dejar un citatorio en el que se señale una hora fija hábil del día siguiente en la que la persona buscada deberá esperarlo a efecto de que pueda llevarse a cabo la diligencia ordenada por el juez del conocimiento. Dicho citatorio deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Fecha y hora de la entrega del citatorio.
- La hora fija hábil del día siguiente en la que se deberá esperar al notificador.
- El nombre de quien promueve.
- El nombre del tribunal que ordenó la diligencia.

- Determinación que se ha mandado notificar.
- Nombre y domicilio de la persona a quien se entrega el citatorio, debiendo firmar o estampar este su huella digital o en su caso hacer constar que no supo o se negó a hacerlo.

Hecho lo anterior y en el caso de que la persona demandada no espere al notificador a pesar de haber recibido el citatorio se le notificará mediante instructivo, llevando a cabo la diligencia con sus parientes o cualquier persona adulta con capacidad de ejercicio que se encuentre en el domicilio, debiendo correrle traslado con el instructivo y copia de la demanda y documentos exhibidos y ante tal circunstancia el notificador deberá asentar la razón correspondiente de lo sucedido y recabar firma o huella de con quien haya entendido la diligencia o hacer mención en dicha acta de si la persona con quien llevó a cabo la diligencia no supo o quiso firmar dicha razón. En caso de que la persona demandada o con quien se haya entendido la diligencia se niegue a recibir la documentación correspondiente al emplazamiento, el notificador podrá fijar dicha documentación en un lugar visible de la puerta de acceso al domicilio donde se esté llevando a cabo la diligencia y realizado lo anterior deberá tomar muestras fotográficas de ello y anexarlas a la razón de emplazamiento que se realice.

Además, es de señalar que dentro de dicho procedimiento serán aplicables en lo que no se oponga a la naturaleza del mismo las reglas que rigen al procedimiento ordinario civil.

Hecho el emplazamiento al demandado, contará con un plazo de cinco días para dar contestación a la demanda interpuesta en su contra y en caso de no hacerlo, el juez de oficio ordenará la revisión del emplazamiento tal y como lo establece el artículo 2.325.7 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017) que dice:

ARTÍCULO 2.325.7. Si el demandado no contesta la demanda, al día siguiente de fenecido el plazo concedido para tal efecto; el juez revisará de oficio si el emplazamiento se practicó conforme a lo establecido en este Código. De ser así, sin que medie petición de parte, realizará las declaraciones a que alude el artículo 2.119 de este Código. (p.84)

A diferencia de lo señalado en la vía ordinaria civil, una vez realizado el emplazamiento sin que haya contestación a la demanda y sin que medie petición de parte, el juez del conocimiento podrá tener por presuntamente confesados los hechos de la demanda siempre y cuando el emplazamiento se haya realizado en forma personal y directa con el demandado o su representante y quedando con ello únicamente a salvo sus derechos para probar en contra, en cualquier otra circunstancia la demanda se tendrá por contestada en sentido negativo.

En este mismo orden de ideas, el referido Código señala que en caso de que el demandado se allane o confiese expresamente los hechos de la demanda, el juez del conocimiento deberá ordenar que se turne el expediente para dictar la sentencia que conforme a Derecho proceda, dentro del plazo de cinco días.

Es de señalar un aspecto relevante en este procedimiento, consistente en que cuando el demandado conteste la demanda y en la misma interponga reconvencción, se ordenará el cambio de vía y se tramitará el asunto en la vía ordinaria civil, tal y como lo establece el artículo 2.325.3 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017) que dice: “ARTÍCULO 2.325.3. Cuando el demandado al contestar la demanda promueva reconvencción, el juez ordenará la tramitación del juicio en la vía ordinaria civil, dejando subsistentes la actuaciones relativas a la fijación de la controversia. (p.83)

Es decir, una vez que se tenga por contestada la demanda y en la misma se haya interpuesto reconvencción, el juez del conocimiento ordenará el cambio de vía sumaría a ordinaria civil para la tramitación del juicio de Usucapión y todas las actuaciones hechas hasta antes de la reconvencción tales como el auto de radicación o el emplazamiento perdurarán pese a que se haya realizado el cambio de vía sumaría a ordinaria civil.

Una vez publicado el auto mediante el cual se tenga por contestada la demanda, se dará vista al actor para que este se manifieste respecto de las excepciones y defensas que en su caso

interponga el demandado, tal y como lo establece el artículo 2.325.11 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017) que dice:

ARTÍCULO 2.325.11. En el auto que tenga por contestada la demanda, se dará vista al actor con las excepciones hechas valer por el demandado, para que dentro del plazo de tres días, manifieste lo que a su derecho convenga y si lo desea ofrezca pruebas. Sin mediar petición de parte, dentro de igual plazo, el juzgador resolverá sobre las excepciones procesales o de cosa juzgada. (p.84)

Como se observar de lo referido en el artículo anterior, a diferencia del juicio ordinario civil las excepciones procesales se resolverán en un plazo de tres días, lo que en el juicio ordinario civil se realiza en la audiencia de conciliación, aunado a que como ya se mencionó se podrán ofrecer pruebas en el escrito de desahogo de vista de excepciones y defensas, siendo estas pruebas de tipo documental y deberán guardar relación con las excepciones procesales o de cosa juzgada y cuando estas sean públicas u obren en archivos de órganos jurisdiccionales y por tal motivo no sean exhibidas por las partes, el juez del conocimiento deberá solicitar mediante oficio la remisión de estas, debiendo el órgano requerido hacerlas llegar a los dos días siguientes de que haya recepcionado el oficio mediante el cual se solicitaron.

Una vez que se haya resuelto respecto de las excepciones y defensas se dará paso a la etapa probatoria, señalando que las pruebas deberán ser ofrecidas por las partes tanto en su escrito de demanda como en el de contestación y dicha etapa se podrá aperturar cuando no existan excepciones procesales o las mismas ya hayan sido resueltas y en su caso si existe cosa juzgada y esta haya quedado firme, tal y como lo señala el artículo 2.325.14 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017) que dice:

ARTÍCULO 2.325.14 De no advertirse excepciones procesales, resueltas las planteadas o una vez que quede firme la decisión sobre la cosa juzgada, el juez proveerá sobre las pruebas anunciadas, admitiéndolas o desechándolas, declarará las que se tengan por desahogadas dada su propia o especial naturaleza y citará a una audiencia de juicio, donde se desahogarán las que hayan sido admitidas y se encuentren preparadas.

Corresponde al juez velar por la oportuna preparación y debido desahogo de las pruebas.

De lo anterior se puede observar, que las pruebas ofrecidas por las partes deberán de ser desahogadas en la audiencia, excepto las que se tengan por desahogadas dada su propia y especial naturaleza.

Dentro del juicio sumario de Usucapión, serán admitidos todos los medios de prueba que se encuentran señalados en el artículo 1.265 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017), siendo estos los siguientes:

ARTÍCULO 1.265. Se reconocen como medios de prueba:

I. La confesión;

II. Documentos públicos o privados;

III. Dictámenes periciales;

IV. Inspección judicial;

V. Testigos;

VI. Fotografías, copias fotostáticas, registros dactiloscópicos, cualquier grabación de imágenes y sonidos y en general, todos aquellos elementos aportados por la ciencia y la tecnología;

VII. Reconocimiento de contenido y firma de documento privado;

VIII. Informes de autoridades;

IX. Presunciones (pp. 34,35)

Además de los anteriores medios, también serán admisibles las pruebas de declaración de parte y la instrumental de actuaciones, haciendo con ello que los medios de prueba en la vía sumaria sean más numerosos y se tengan más opciones para que las partes puedan probar la procedencia o improcedencia de la acción intentada ante el juez del conocimiento.

Así mismo en el referido Código se establecen normas determinadas para algunas de las pruebas, las cuales serán estudiadas a continuación.

Respecto de los documentos ofrecidos como prueba ya sean públicos o privados, el Código en comento ha establecido que los mismos podrán ser objetados en los siguientes términos:

ARTÍCULO 2.325.13. Las partes podrán objetar los documentos presentados; el demandado en la contestación de demanda; y el actor al desahogar la vista que se mande dar con la misma, tratándose de los presentados hasta entonces.

Los exhibidos con posterioridad, podrán serlo en un plazo de tres días, contados desde la notificación del auto que los haya tenido como pruebas. (Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, 2017, p.84)

Como podemos observar de lo anteriormente referido, en el juicio sumario de Usucapión se podrán objetar documentos en tres momentos siendo estos al contestar la demanda, al desahogar

la vista dada al actor respecto de la contestación de demanda y tratándose de documentos exhibidos con posterioridad dentro de los tres días siguientes a que hayan sido admitidos como pruebas, a diferencia de lo establecido en el juicio ordinario civil en donde se permite la objeción de documentos al contestar la demanda, al interponer reconvención, dentro de los tres días siguientes a que se haya aperturado el juicio a prueba y tratándose de documentos exhibidos con posterioridad se podrán objetar dentro del plazo de tres días a partir de que se haya notificado el auto que los admita como pruebas.

Es de mencionar que una de las novedades en el juicio sumario de Usucapión es la incorporación de la prueba de declaración de parte, ya que dicho medio de prueba no se encuentra contemplado dentro de los medios de prueba que se pueden ofrecer en la vía ordinaria civil y para ello se ha establecido como regla que en dicha prueba las preguntas a realizarse deban ser planteadas de manera interrogativa, debiendo ser claras y que versen sobre hechos y circunstancias que se tenga noticia, además de que dichas preguntas deberán guardar relación con el objeto que sea materia de la controversia.

Para el desahogo de dicha prueba el artículo 2.325.16 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017), ha señalado lo siguiente:

(...) Para su desahogo se formularán al declarante las preguntas previamente calificadas de legales por el juez, quien resolverá las objeciones planteadas. Si el declarante se niega a contestarlas o lo hace con evasivas, puede el juez exigirle la respuesta y en caso de persistir la renuencia, se valorará prudentemente su conducta procesal, al igual si deja de comparecer a la audiencia donde tenga verificativo. Puede el juez interrogar al declarante cuando lo estime necesario para el conocimiento de la verdad. (p.85)

Así dicho medio de prueba tendrá determinadas reglas a seguir al momento de su desahogo siendo de gran ayuda para el juzgador y las partes, ya que representa un medio más de prueba que ayudará tanto a las partes a demostrar la procedencia o improcedencia de la acción intentada con más elementos y del juzgador para poder allegarse de mejores elementos al momento de dictar la sentencia que conforme a Derecho proceda.

Ahora bien respecto a lo que hace a la prueba pericial, en dicho procedimiento se ha establecido que al momento de ofrecerse se deberá acompañar el escrito de aceptación y protesta del cargo del perito designado y que esta deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 1.309 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017) siendo estos los siguientes:

(...) En el escrito de aceptación y protesta, el perito señalará sus datos de identificación, su cédula profesional, hará referencia de su experiencia profesional y manifestará que desempeñará sus funciones con prontitud y bajo los principios de objetividad, probidad y profesionalismo. El perito será responsable de los daños o perjuicios que cause a la parte interesada, cuando no desempeñe su cargo en los términos del párrafo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que pudiera incurrir. (p.40)

Como se mencionó anteriormente en el procedimiento sumario de Usucapión las pruebas deberán ofrecerse en los escritos de demanda y contestación, por lo que al ofrecer la prueba pericial desde la demanda y esta al ser admitida, se deberá dar vista al demandado para que al momento de contestar se pronuncie respecto de la pertinencia de la prueba, pueda ampliar las cuestiones debatidas por el actor y en su caso nombre perito de su parte, ya que de no hacerlo se le tendrá por conforme con el dictamen que rinda su contrario.

De la misma manera, si el demandado es quien ofrece la prueba pericial, se dará vista al actor por tres días para que se manifieste sobre la pertinencia de la prueba y en su caso designe perito a su nombre, una vez que la prueba pericial haya sido admitida se deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 2.325.17 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017) que dice:

(...)Admitida la prueba pericial, el juez ordenará, de ser necesario, que dentro de los tres días siguientes se recaben las muestras o datos para su desahogo. Los peritos deben emitir su dictamen dentro de los cinco días contados a partir del siguiente al de la admisión de la prueba, o bien, a la diligencia donde se hayan recabado las muestras o datos (...) (p.85)

Como se observa en dicho procedimiento se señalan con exactitud los plazos en los que deberá llevarse a cabo el desahogo de la prueba pericial, así como el término para la emisión del dictamen correspondiente, señalando también que para el caso de que los dictámenes ofrecidos

por los peritos de ambas partes sean contradictorios, el juez del conocimiento podrá sin que exista petición de parte designar a un perito oficial, esto dentro de los tres días siguientes a que se haya rendido el dictamen de ambas partes y dicho perito deberá aceptar y protestar el cargo al día siguiente, mostrando con ello una reducción en los tiempos procesales y una mayor agilidad procesal, ya que en la vía ordinaria civil dichos plazos son un poco más largos.

Una vez publicado el auto en donde se tenga la aceptación y protesta del cargo del perito oficial, dentro de los tres días siguientes se deberá señalar fecha y hora para que el perito designado esté en oportunidad de poder tomar muestras o datos a efecto de que rinda el dictamen correspondiente y hecho lo anterior contará con un plazo de cinco días para emitir su dictamen, mismo que será contado a partir de que el perito haya aceptado y protestado el cargo o se hayan recabado las tomas o muestras correspondientes, además es de señalar que el perito oficial que en su caso se designe, será responsable por los daños y perjuicios ocasionados a las partes en caso de alguna omisión o negligencia que esté cometiere en ejercicio de sus funciones, debiéndose dar vista a su superior jerárquico o en su caso la parte que resultare afectada podrá recurrar en contra del perito por los daños generados.

Ahora bien tratándose de la prueba testimonial, el referido Código nos señala lo siguiente: “ARTÍCULO 2.325.18. Desde el auto que se tenga por enunciada la prueba testimonial, se correrá traslado con el interrogatorio a la contraria por el plazo de tres días, para los efectos del artículo 1.335 de este Código.” (Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, 2017, p.85)

Como podemos observar de lo anteriormente referido, al ofrecer la prueba testimonial se deberá de dar vista a la parte contraria a efecto de que la misma pueda presentar sus repreguntas.

Derivado de lo anterior, es de mencionar que el referido Código establece que en caso de que una prueba no llegue a desahogarse por omisión de las partes, será en perjuicio de la parte

oferente; así también si alguna de las partes obstaculiza el desahogo de la misma, se deberán dar por ciertos los actos o hechos que con ella se pretendan demostrar.

Además se señala que en el procedimiento sumario de Usucapión se llevará a cabo una audiencia de juicio, en la cual se desahogarán las pruebas ofrecidas por las partes y tendrá lugar dentro de los diez días hábiles siguientes a que se haya establecido la litis, se haya depurado el proceso o en su caso se haya declarado la correspondiente rebeldía del demandado, señalando como excepción a lo anterior que cuando alguna de las partes haya ofrecido la prueba pericial y la misma haya sido admitida, en dicho caso la audiencia de juicio se llevará a cabo en un plazo de veinte días, resaltando que todas las pruebas ofrecidas se deberán recibir en la audiencia de juicio a excepción de la prueba pericial.

La audiencia de juicio será presidida por el juez del conocimiento y deberá llevarse a cabo sin ninguna interrupción hasta que concluya, debiendo el juez indicar el inicio y fin de la misma, precluyendo los derechos que no se hagan valer por las partes en la oportunidad correspondiente.

Además de lo anterior, se ha establecido que para el caso de que alguna de las partes llegue tarde a la audiencia podrá incorporarse sin que exista perjuicio alguno y que el juez podrá recabar la información que estime pertinente o que en su oportunidad se pueda aclarar determinada cuestión inherente al procedimiento en cualquier momento de la audiencia, además de que podrá decretar recesos en la misma cuando lo crea conveniente, no debiendo pasar dichos recesos de quince minutos cada uno.

Se señala también que por orden se desahogarán primero las pruebas ofrecidas por la parte actora; hecho lo anterior se procederá al desahogo de las ofrecidas por el demandado y en el caso de que alguna de las pruebas ofrecidas por las partes dejara de recibirse, se deberá indicar la causa de dicha decisión.

En el supuesto de que alguna de las partes ofreciera como pruebas la confesional y la declaración de parte, el referido Código ha establecido que deberá desahogarse en primer término la prueba confesional.

Por lo que hace a la prueba testimonial y en el supuesto de que alguna de las partes realice la tacha de testigos, esta deberá hacerse al finalizar el testimonio respectivo y antes de que se tenga por concluido el desahogo de la prueba testimonial y en dado caso de que se ofrezcan pruebas con la tacha de testigos, las mismas deberán ser recibidas en el plazo de cinco días siguientes a la audiencia de juicio, señalando que la valoración de estas quedará reservada para el momento en el que se emita la sentencia definitiva. Finalmente de todo lo actuado dentro de la audiencia de juicio se levantará el acta correspondiente y de ser posible será videograbada.

Es de mencionar que el referido Código señala también que las partes podrán antes de que dé inicio la audiencia de juicio presentar sus promociones sin perjuicio alguno, pero indicando que también podrán hacerlo de forma oral al momento de la audiencia debiendo el juez del conocimiento resolver de la misma forma.

La audiencia de juicio únicamente podrá ser suspendida por las causas establecidas en el artículo 2.325.23 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017) que dice:

ARTÍCULO 2.325.23 Si una prueba no se desahoga por causas ajenas al oferente o su contraria, la audiencia podrá suspenderse por una sola vez, para continuar dentro de los cinco días siguientes y, si a pesar de ello no se logra la recepción de la prueba, el juez resolverá con base en los demás elementos aportados.(p.86)

De lo anterior se señala que la audiencia de juicio solo se suspenderá por una ocasión y será únicamente para el caso de que alguna de las pruebas ofrecidas por las partes no pudiere desahogarse, siendo esta la única causal que menciona el referido Código para que se pueda suspender y haciendo mención a que en caso de no desahogarse la misma en la continuación de la audiencia, está no será tomada en cuenta y únicamente se podrá resolver con los elementos que tenga el juez del conocimiento.

Una vez que se haya llevado a cabo la audiencia de juicio y desahogadas las pruebas ofrecidas por las partes se abrirá la etapa de alegatos, tal y como lo establece el artículo 2.325.24 que dice: “ARTÍCULO 2.325.24. Desahogadas las pruebas, las partes contarán con un lapso de cinco minutos cada una para formular alegatos de forma verbal, sin perjuicio de que puedan presentarlos por escrito. (Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, 2017, p.87)

Como podemos observar a diferencia del juicio ordinario civil en donde el periodo de alegatos es de tres días contados a partir del último día de desahogo de pruebas y en forma escrita, en el juicio sumario Usucapión se modifica dicha regla debiendo realizarlos al término del desahogo de pruebas, pero debiendo ser en el lapso de cinco minutos y con la posibilidad de presentarlos de forma verbal o escrita, reduciendo con ello los plazos en el procedimiento y con ello poder turnar los autos con mayor rapidez a resolución.

Hecho lo anterior se podrá dictar la sentencia definitiva que en Derecho corresponda dentro del plazo señalado en el artículo 2.325.25 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017) mismo que señala lo siguiente: “ARTÍCULO 2.325.25. Concluida la fase de alegatos, el juez dictará sentencia definitiva dentro del plazo de cinco días.” (p.87)

De lo anterior se observa que el término para dictar sentencia definitiva en el juicio sumario de usucapión es más corto que en la vía ordinaria civil, posibilitando con ello que la parte actora pueda inscribir su sentencia ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México tal y como lo establece el artículo 5.141 del Código Civil para el Estado de México (2017) que dice:

ARTÍCULO 5.141. 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 dictada en el juicio ordinario de usucapión, así como la sentencia Ejecutoria dictada en el juicio sumario de usucapión se inscribirán en el Instituto de la Función Registral sin protocolización ante notario. (p.74)

Una vez que se haya dictado sentencia definitiva y que la misma haya causado ejecutoria, se podrá inscribir dicha sentencia ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México,

estableciendo además que solamente en predios no mayores de 200 metros, no necesitarán de la protocolización ante notario público, esto en beneficio de la población que muchas de las veces no cuenta con los recursos necesarios para poder tener en orden su documentación ante notario público y proteger su patrimonio.

Así mismo se ha establecido en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, que en dicho procedimiento sumario tendrán cabida los recursos de revocación y de apelación.

Respecto al recurso de revocación se ha establecido que tendrá lugar en los supuestos referidos en el artículo 2.325.26 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017) que dice:

ARTÍCULO 2.325.26 Los autos y decretos dictados fuera de audiencia serán revocables conforme a las reglas generales.

En audiencia, el recurso de revocación solo procede contra el auto que declare o niegue tener por confesa a alguna de las partes.

Los demás decretos y autos dictados en audiencia serán irrecurribles (...) (p.87)

De lo anterior, se desprende los supuestos en donde se puede interponer el recurso de revocación en el juicio sumario de Usucapión, señalando además que dicho recurso únicamente podrá plantearse en la audiencia y al momento en el que se emita un auto o decreto y una vez que se haya interpuesto dicho recurso el juez del conocimiento deberá dar vista a la parte contraria, que en caso de estar presente deberá desahogar lo ordenado respecto a dicho recurso en ese instante y con ello se pueda dictar la resolución correspondiente.

Así mismo, se hace mención que en este procedimiento sumario también se podrá interponer el recurso de apelación, tal y como lo señala el artículo 2.325.27 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (2017) que dice: “ARTÍCULO 2.325.27. La apelación procede en contra de las sentencias interlocutorias y definitivas.” (p.87)

Señalando que en el referido artículo únicamente se hace mención de los casos en que será procedente la apelación, mas no así se establece los efectos de la misma o si esta tendrá una

tramitación diferente, motivo por el cual es que dicho recurso se regirá conforme a lo establecido en el Título Noveno Capítulo III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

De lo antes referido se observa que en la vía sumaria de Usucapión se reducen los tiempos en el procedimiento y algunas formalidades, lo cual ayuda a que se pueda obtener una sentencia definitiva en un menor plazo y que con ello los ciudadanos tengan una figura jurídica viable a efecto de poder regularizar su patrimonio y con ello convertirse en propietarios del mismo con un menor costo y tiempo de tramitación.

Propuesta de Inclusión del Juicio Especial de Prescripción Positiva en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México.

Del estudio realizado con anterioridad se ha analizado la figura de la Prescripción Positiva o Usucapión, que como se ha mencionado la única diferencia que existe entre ambos términos es la denominación que el legislador ha realizado en los diversos códigos.

Como se refirió en líneas anteriores, la Prescripción Positiva o Usucapión es considerada desde la antigüedad como un medio eficaz para adquirir la propiedad, esto a través de una posesión que deberá cumplir con los siguientes requisitos: ser pública, pacífica y continua, haciendo hincapié que en la legislación civil para el Estado de México, existe un cuarto requisito que es tener un justo título, entendiendo con ello la causa generadora de la posesión.

A lo largo de la historia como se ha referido anteriormente, la Prescripción Positiva o Usucapión ha fungido como una figura jurídica mediante la cual los ciudadanos han podido regularizar su patrimonio y obtenido la propiedad del mismo, es por ello que se considera importante que dentro del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, se pueda implementar en su Título Séptimo denominado “De los juicios especiales y de las vías de apremio” el Capítulo IV TER “Del juicio especial de Prescripción Positiva” a efecto de que dicha figura jurídica tenga una tramitación especial, lo

anterior en aras de que la ciudadanía pueda verse beneficiada y con ello regularice su patrimonio de una forma eficaz, ágil, evitando una tramitación costosa y tardada, pero que sobretodo que se encuentre al alcance de sus posibilidades.

Aunado a lo anterior, se considera que en caso de que se pueda implementar una tramitación especial para la Prescripción Positiva en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, no solamente se verán beneficiados los ciudadanos, sino que también se podrá beneficiar a los órganos jurisdiccionales, ya que estos podrían atender dichos procedimientos en un periodo más corto de tiempo, con menos actuaciones y en donde se puedan obtener sentencias de manera más pronta y efectiva, ya que al ser un procedimiento con una tramitación especial, hay varias etapas que bien se pueden suprimir o compactar para llevarse a cabo en un menor tiempo.

Es de señalar que atendiendo a lo anteriormente referido y de acuerdo con los datos proporcionados en la página de la Dirección de Estadística del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, <http://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/estadistica/datos-abiertos/>, en el año 2016 en materia civil en primera instancia se iniciaron 72,926 procesos, no contabilizando en ellos los procedimientos civiles de cuantía menor, ni los orales civiles, ya que si sumamos todos los procedimientos del orden civil, tendremos que en el 2016, se tramitaron un total de 132,074 procesos civiles, como se puede observar en la siguiente tabla:

Año	Materia													Total
	Familiar	Familiar Oral	Civil	Paz Civil / Cuantía menor	Civil Oral	Adolescentes				Penal	Penal Oral (Sistema Procesal Penal Acusatorio)	Delitos no graves	Ejecución de sanciones penales	
						Oral	Escrito	Sistema Procesal Penal Acusatorio	Medidas sancionadoras					
2012	78,008	n.a.	123,621	45,953	n.a.	845	1,441	n.a.	n.a.	16,159	n.a.	10,082	2,864	278,973
2013	75,440	n.a.	73,713	46,933	12,373	1,051	1,321	n.a.	n.a.	14,178	n.a.	11,356	2,341	238,706
2014	73,413	1,479	74,597	52,791	14,292	858	990	n.a.	n.a.	11,694	n.a.	9,142	2,410	241,626
2015	67,184	4,873	70,198	44,790	14,357	372	731	15	69	8,705	831	3,800	2,368	218,293
2016	62,700	6,558	72,926	45,092	14,056	224	241	154	286	4,148	4,751	1,391	2,729	215,256
Enero-Septiembre 2017	47,482	4,267	53,107	35,389	12,916	7	19	287	25	429	8,858	370	1,995	165,151

Fuente: Dirección de Estadística de la Presidencia, con información de los órganos jurisdiccionales todos del TSJCDMX.

n.a. No aplica

Figura 1. Procesos iniciados en el año 2016.

Señalando además que en el mismo año, por lo que hace a los Juzgados Civiles de Primera Instancia se emitieron un total de 1,829,149 acuerdos, que sumados a los emitidos en los Juzgados Civiles de Cuantía Menor y los Juzgados Orales Civiles, nos arroja un monto total de 2, 471, 737 acuerdos, como se aprecia en la siguiente tabla:

Año	Materia													Total
	Familiar	Familiar Oral	Civil	Paz Civil / Cuantía menor	Civil Oral	Adolescentes				Penal	Penal Oral (Sistema Procesal Penal Acusatorio)	Delitos no graves		
						Oral	Escrito	Sistema Procesal Penal Acusatorio	Medidas sancionadoras					
2012	1,396,965	n.a.	2,137,367	317,490	n.a.	19,346	62,831	n.a.	n.a.	1,011,708	n.a.	326,460	5,272,167	
2013	1,420,340	n.a.	1,962,837	337,871	n.a.	31,411	52,557	n.a.	n.a.	934,234	n.a.	334,705	5,073,955	
2014	1,503,313	2,049	1,827,759	400,064	n.a.	29,431	38,175	n.a.	n.a.	862,724	n.a.	347,625	5,011,140	
2015	1,486,800	4,315	1,766,420	436,204	175,117	15,646	36,337	5,023	2,851	814,845	68	221,152	4,964,778	
2016	1,529,764	19,274	1,829,149	460,189	182,399	10,024	21,461	1,886	8,379	694,703	250	110,401	4,867,879	
Enero-Septiembre 2017	1,167,667	12,842	1,347,524	330,357	141,984	1,411	7,929	2	3,995	308,259	298	53,375	3,375,643	

Fuente: Dirección de Estadística de la Presidencia, con información de los órganos jurisdiccionales todos del TSJCDMX.

n.a. No aplica

Figura 2. Acuerdos emitidos en el año 2016

De lo anterior se observa que la carga de trabajo que existe en los órganos jurisdiccionales es muy grande, haciendo mención que los datos proporcionados con anterioridad, únicamente obedecen a los procedimientos iniciados y a la cantidad de acuerdos que se emiten en materia civil, debiendo tomar en consideración que estos no son los únicos trabajos que se realizan dentro de un juzgado, ya que se deben realizar diversas labores administrativas, celebrar audiencias, llevar a cabo diligencias, tramitación de diversos recursos, elaboración de sentencias etc., y que derivado de ello la carga de trabajo aumente aún más. Es por ello que propongo la implementación de una tramitación especial para la Prescripción Positiva en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, ya que creo que sería una buena medida para solucionar tanto la demanda de la ciudadanía para regularizar su propiedad, así como que ayudaría a liberar la carga de trabajo de los órganos jurisdiccionales.

La propuesta de la que se habla en el presente apartado tiene como objetivo que los ciudadanos puedan encontrar en la figura de la Prescripción Positiva, una vía más ágil para poder regularizar su propiedad, a un menor costo y con una tramitación más sencilla que en la vía ordinaria civil y esto a su vez que facilite a los órganos jurisdiccionales con el ejercicio de sus funciones y de algún modo se pueda disminuir la carga de trabajo en los mismos.

Se propone que dicha tramitación sea en vía especial y que se siga cumpliendo con los requisitos esenciales de la posesión para poder prescribir es decir, que esta sea en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, así como que se siga con las reglas establecidas en el Libro Segundo, Título Séptimo, del Capítulo II del Código Civil para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México.

Así mismo se propone que en contravención a lo establecido en el juicio sumario de Usucapión en el Estado de México, dicho procedimiento se pueda entablar no solo sobre inmuebles con una superficie igual o menor a los doscientos metros, sino que para la Ciudad de México dicho procedimiento se pueda tramitar sobre inmuebles con una superficie menor o

igual a quinientos metros cuadrados y con un valor hasta 3,000,000.00 (Tres millones de pesos 00/100 M.N), proponiendo que se pueda regular en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-1. Se tramitará en procedimiento especial, el juicio de Prescripción Positiva sobre inmuebles con una superficie igual o menor a quinientos metros cuadrados y con un valor de hasta tres millones de pesos.”

Lo anterior, en atención a que dicho procedimiento en el Estado de México únicamente favorece a un grupo determinado de la sociedad y establece como limitante que se pueda promover la acción en cuestión únicamente para viviendas de interés social, siendo que hoy día muchas de esas viviendas cuentan con un valor mayor a lo que se establece en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, aunado a que en varios casos los inmuebles pueden llegar a tener una superficie mayor a la establecida en el referido código y que esto impida que se pueda tramitar la Prescripción Positiva en vía especial, lo que conlleva a que los ciudadanos deban hacerlo en la vía ordinaria civil, representando esto para ellos una tramitación más larga y en la mayoría de los casos con un costo mayor y que con ello no puedan regularizar su patrimonio, señalando que la mayoría de las veces es el único bien con el que cuentan. Así mismo se considera que de aplicarse dicha reforma, podría dar origen a una regularización de varios bienes inmuebles, lo cual sería benéfico tanto para la sociedad como para la Ciudad de México, ya que los ciudadanos obtendrían la propiedad y regularización de su patrimonio y la Ciudad de México tendría regulada de mejor manera la situación patrimonial de sus habitantes, aunado a que esto también le generaría algunos ingresos por concepto de pago de derechos.

Así también se propone que al presente procedimiento le sea supletorio todo lo establecido para la vía ordinaria civil, siendo regulado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-2. Todo lo que no se oponga a la naturaleza del presente procedimiento, le serán aplicables las disposiciones del juicio ordinario civil para la Ciudad de México.”

Ahora bien, para poder promover el juicio especial de Prescripción Positiva se propone que se haga en contra de quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad quedando regulado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-3. El juicio especial de prescripción positiva se promoverá en contra de quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que se ha adquirido la propiedad.”

De la misma forma se propone que al momento de interponer la demanda correspondiente en contra de quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad, esta cumpla con los requisitos que serán señalados a continuación, debiendo ofrecer la parte actora en el mismo escrito las pruebas con las que pretenda acreditar la procedencia de su acción y que con ello se pueda economizar tiempo en el proceso y aligerar de cierta manera la carga de trabajo en los órganos jurisdiccionales, quedando regulado lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-4. Los requisitos para promover demanda de juicio especial de Prescripción Positiva serán los siguientes:

I.- El tribunal ante el que se promueve;

II.- El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones;

III.- El nombre del demandado y su domicilio;

IV.- La ubicación del inmueble así como su superficie y valor;

V.- Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos. Asimismo deberá numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión;

VI.- Las pruebas que ofrece el actor, expresando con toda claridad los hechos que se traten de demostrar y las razones por las que el oferente estima se demostrarán sus afirmaciones;

VII.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;

VIII.- La firma del actor o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias.”

Así mismo se propone que en caso de que la demanda fuere oscura, no cumpliera con alguno de los requisitos antes señalados o fuese irregular, el juez del conocimiento deberá señalar en

qué consisten dichos defectos, previniendo a la parte actora para que por una sola ocasión y en un plazo de dos días subsane los defectos señalados, ya que de lo contrario se inadmitirá la demanda y se dejarán a disposición de la parte actora los documentos exhibidos, proponiendo lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-5. En caso de que la demanda fuere oscura o irregular y no cumpliera con alguno de los requisitos del señalados en el artículo anterior, el juez del conocimiento deberá prevenir a la parte actora por una sola ocasión, para que dentro del plazo de dos días contados a partir del día siguiente en que surta efecto la notificación aclare, corrija o complete los defectos de su demanda, apercibiéndole que en caso de no hacerlo le será inadmitida, dejando a su disposición los documentos exhibidos junto con su escrito inicial de demanda.”

Una vez realizado lo anterior y que haya sido admitida la demanda interpuesta por la parte actora, se procederá a emplazar a la parte demandada a efecto de que esta produzca su contestación, señalando que dentro de la presente propuesta se considera que se deberá seguir con las reglas y requisitos para el emplazamiento establecidos en los artículos 116, 117, 118 y 119 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, ya que estimamos que las reglas establecidas en los referidos artículos contienen todos los lineamientos necesarios para poder emplazar conforme a derecho a la persona demandada y que lo establecido en los mismos no contraviene a la propuesta presentada en el presente trabajo.

Hecho el emplazamiento conforme a lo señalado en líneas anteriores, se propone que en caso de que la parte demandada formule su contestación a la demanda interpuesta en su contra, deba hacerlo dentro del plazo cinco días siguientes al emplazamiento, planteando que pueda ser regulado en el referido Código de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-6. Admitida la demanda se deberá correr traslado a la demandada, emplazándola para que dentro del plazo de cinco días ocurra a producir su contestación.”

El planteamiento anterior se realiza considerando que dicho plazo es prudente y razonable para que el demandado produzca su contestación, en atención a que en la presente propuesta se busca agilizar el procedimiento y que este se realice en un menor tiempo, así también se plantea

que en caso de que haya transcurrido el plazo establecido para contestar la demanda y en su caso la reconvencción sin que el demandado lo hubiere hecho, el juez que conoce del asunto deberá de oficio examinar detalladamente si el emplazamiento se realizó en términos de ley y en caso contrario ordenará su reposición, proponiendo también que sin que exista petición de parte interesada, el juez pueda tener por presuntamente confesos los hechos de la demanda si el emplazamiento se realizó de forma personal y directa con el demandado, quedando únicamente a salvo sus derechos para probar y en cualquier otra circunstancia se tenga por contestada la demanda en sentido negativo, planteando al efecto lo siguiente:

“ARTÍCULO 498 BIS II-7. Una vez que haya transcurrido el plazo concedido al demandado para contestar la demanda interpuesta en su contra y en su caso la reconvencción, el juez que conozca del asunto de oficio deberá revisar minuciosamente si el emplazamiento practicado fue conforme a lo dispuesto en este código y de ser así, sin que exista petición de parte podrá tener por presuntamente confesos los hechos de la demanda, dejando únicamente a salvo los derechos del demandado para probar en contra, en cualquier otro caso se tendrá por contestada la demanda en sentido negativo.

En caso de que el juez del conocimiento observe que el emplazamiento no se realizó conforme a lo dispuesto en este código, ordenará de oficio la reposición del mismo.”

Así también se estima que para la contestación de demanda se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

“ARTÍCULO 498 BIS II-8. El demandado formulará la contestación a la demanda en los siguientes términos:

I.- Deberá señalar el tribunal ante quien conteste;

II.- Indicará su nombre y apellidos, el domicilio que señale para oír y notificaciones, así como a las personas autorizadas para oír notificaciones y recibir documentos y valores;

III.- Deberá referirse a cada uno de los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales deberá precisar en su caso los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual forma de existir testigos que hayan presenciado los hechos, deberá proporcionar sus nombres y apellidos;

IV.- Las pruebas que ofrezca el demandado, expresando con toda claridad los hechos que se traten de demostrar y las razones por las que el oferente estima se demostrarán sus afirmaciones;

V.- Deberá señalar las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza y se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a menos de que fueran supervenientes. De las excepciones

procesales se dará vista al actor para que las conteste en un plazo de tres días y ofrezca pruebas y sin que exista petición de parte dentro de igual plazo el juez del conocimiento citará a las partes a la audiencia de conciliación y depuración procesal en donde el juez que conoce del asunto resolverá respecto de las mismas;

VI.- Dentro del término para contestar la demanda, se podrá proponer la reconvencción en los casos en que proceda, la que tendrá que ajustarse a lo dispuesto por el Artículo 498 BIS II-4 de este ordenamiento;

VII.- Se deberán acompañar las copias simples de la contestación de demanda y de todos los documentos anexos a ella para cada una de las demás partes y;

VIII.- Se asentará la firma de puño y letra del demandado o en su caso de su representante legítimo. En el caso de que estos no supieren o no pudieren firmar, lo hará un tercero en su nombre y a su ruego indicando estas circunstancias, poniendo los primeros la huella digital.”

Como se observa de lo manifestado en líneas anteriores y tomando en cuenta que en la presente propuesta se tiene como objetivo una tramitación más ágil del procedimiento, es que se propone que las pruebas puedan ser ofrecidas por las partes desde el escrito de demanda y contestación de la misma, así como también que la cuestión relativa a las excepciones procesales pueda resolverse dentro de la audiencia de conciliación y depuración procesal y que con ello se pueda dar una agilización al procedimiento.

Además se considera conveniente que en la presente propuesta se pueda establecer que en el supuesto de que el demandado al contestar su demanda se allane o confiese los hechos de la misma, en ese momento de oficio y sin que exista petición de parte, se turnen los autos al juez del conocimiento a efecto de que se dicte la sentencia correspondiente, proponiendo regular lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-9. En caso de que el demandado se allane o confiese expresamente los hechos de la demanda interpuesta en su contra, el juez que conozca del asunto de oficio ordenará turnar los autos a efecto de dictar la sentencia definitiva correspondiente, lo cual se hará dentro del plazo de cinco días.”

Lo anterior a efecto de poder suprimir determinadas formalidades y agilizar el procedimiento, aunado a que con lo propuesto en líneas anteriores también se podría ayudar a los diversos órganos jurisdiccionales a aligerar su carga de trabajo y satisfacer de una manera

más rápida y pronta las necesidades de la ciudadanía, emitiendo resoluciones prontas y con ello ayudando a regularizar de forma más rápida su propiedad.

Una cuestión importante dentro de la presente propuesta de reforma, es que se pueda implementar el hecho de que si el demandado al contestar la demanda interpone reconvención, en automático cambie a la vía ordinaria civil, ya que consideramos que dicha medida es contraria a los fines de la vía especial, consistente en dar una tramitación ágil y rápida al procedimiento excluyendo algunas formalidades, planteando en la presente propuesta que pese a que el demandado interponga reconvención en su contestación de demanda, el procedimiento pueda seguirse tramitando en la vía especial y que a efecto de poder dar cabida a esto, se otorgue el mismo número de días que se da para la contestación de demanda siendo este de cinco días, a efecto de que la parte actora pueda dar contestación a la reconvención y que con dicha medida se tenga una paridad en los plazos concedidos a cada una de las partes y que de igual manera no sea contradictorio a los objetivos que se persiguen en la presente propuesta, siendo estos que los ciudadanos tengan a su alcance una vía rápida, eficaz y no costosa para regularizar su patrimonio y que los órganos jurisdiccionales puedan disminuir de alguna forma su carga de trabajo, ya que desde nuestro punto de vista el volver a la vía ordinaria civil solo por la interposición de la reconvención representaría un retroceso, ya que con ello se estaría en el supuesto que la ciudadanía quiere evitar, que son procedimientos largos, costosos y muchas de las veces desgastantes y que a su vez los órganos jurisdiccionales se vean impedidos a reducir de alguna manera su carga de trabajo, proponiendo regular lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-10. El demandado al contestar la demanda podrá interponer reconvención, en caso de que esta haya sido admitida se correrá traslado a la parte actora para que esta conteste dentro del plazo de cinco días, debiendo satisfacer todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 498 BIS II-8 de este código. Una vez contestada la reconvención, se le dará vista a la parte contraria para que en el plazo de tres días manifieste lo que a su derecho convenga.”

Hecho lo anterior y una vez que se haya contestado la demanda, se deberá dar inicio a la fase de Conciliación y Depuración Procesal, en la cual se propone se conceda un plazo de tres días a la parte actora a efecto de que se pronuncie respecto de las excepciones y defensas interpuestas por la parte demandada y en su caso si lo considera conveniente pueda ofrecer pruebas, realizado lo anterior el juez del conocimiento dentro del plazo de tres días siguientes al desahogo de la vista realizada por el actor, citará a las partes a una audiencia de Conciliación y Depuración Procesal, en donde deberá hacer del conocimiento de las partes los beneficios de llegar a una conciliación y en caso que siga el desacuerdo entre las mismas, el juez deberá en ese momento proceder a dictar resolución respecto de las excepciones procesales y de cosa juzgada, pronunciarse respecto de las pruebas ofrecidas por las partes y señalar día y hora para que se lleve a cabo la audiencia de juicio.

Con lo anteriormente planteado considero que tanto las partes como los órganos jurisdiccionales estarán cumpliendo con algunos de los objetivos planteados en la presente propuesta, que es dotar de agilidad y rapidez al procedimiento y eliminar en muchos casos formalidades que hacen que el procedimiento se pueda alargar, regulando lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-11. En el auto que se tenga por contestada la demanda, se ordenará dar vista a la parte actora respecto de las excepciones opuestas en su contra, concediéndole un plazo de tres días para que manifieste lo que a su interés convenga y en su oportunidad ofrezca pruebas.

Una vez desahogada la vista ordenada a la parte actora, el juez del conocimiento deberá citar a las partes dentro de los tres días siguientes a la audiencia de conciliación y depuración procesal, en donde tratará de conciliar a las partes, indicando los beneficios de ello y en caso de que las partes sigan en desacuerdo, el juez deberá en ese momento proceder a dictar resolución respecto de las excepciones procesales y de cosa juzgada, debiendo pronunciarse en ese mismo momento respecto de las pruebas ofrecidas por las partes en sus escritos de demanda y contestación, y debiendo señalar fecha y hora para que tenga verificativo la audiencia de juicio.”

Como se ha mencionado en líneas anteriores dentro de la presente propuesta de reforma, se ha planteado que es pertinente que dentro de los escritos de demanda y contestación a la demanda se haga el ofrecimiento de pruebas, lo anterior con la finalidad de que el juicio sea lo mayor compacto posible, reduciendo algunas actuaciones que bien pueden ser incluidas desde dichos escritos y al efecto se propone que lo anterior pueda ser regulado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-12. Las partes desde sus escritos demanda y contestación de la misma, deberán ofrecer sus pruebas.”

Como se mencionó en líneas anteriores, se propone en el presente trabajo que una vez que se haya celebrado la audiencia de Conciliación y Depuración Procesal y no habiendo conciliación entre las partes y se haya resuelto lo correspondiente a las excepciones procesales y de cosa juzgada, el juez que conozca del asunto deberá proveer respecto de las pruebas mencionadas en los escritos de demanda y contestación, debiendo ser enunciadas, admitidas o desechadas y a su vez indicar aquellas que se tengan por desahogadas dada su propia y especial naturaleza.

Derivado de lo anterior se propone que en el presente procedimiento se pueda tener como medios de prueba la confesión, la instrumental, la pericial, el reconocimiento o inspección judicial, la testimonial, fotografías, copias fotostáticas y demás elementos, y las presunciones, proponiendo que se agregue a las anteriores la prueba de declaración de parte, lo anterior a efecto de que tanto las partes como los órganos jurisdiccionales cuenten con un medio de prueba flexible que les permita demostrar la procedencia o improcedencia de la acción intentada, así como poder valerse de otro medio de prueba para poder allegarse de la verdad de los hechos y en su caso poder emitir la correspondiente sentencia definitiva, planteando la regulación de lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-13. En el presente procedimiento se reconocen como medios de prueba los siguientes:

- I.- La confesión;**
- II.- La instrumental;**
- III.- La pericial;**
- IV.- El reconocimiento o inspección judicial;**
- V.- La testimonial;**

- VI.- Fotografías, copias fotostáticas y demás elementos;**
- VII.- Las presunciones;**
- VIII.- La declaración de parte.”**

Así también en la presente propuesta se establece que para el desahogo de las pruebas antes mencionadas con excepción de la pericial y la declaración de parte, su desahogo siga teniendo como base las reglas establecidas para cada una de ellas en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente la Ciudad de México, ya que consideramos que las mismas tienen una regulación clara y precisa y que si estas se desahogan conforme a dichas reglas no perjudican la tramitación del juicio especial de Prescripción Positiva.

Por lo que hace a la propuesta de implementar la prueba de declaración de parte, se considera que se pueden tomar como base para ello los lineamientos establecidos en el artículo 2.325.16 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, en donde se establece como reglas principales para dicha prueba, que las preguntas a realizar deban ser claras, de forma interrogativa, que versen sobre hechos de los que se tenga noticia y principalmente que dichas preguntas tengan relación con el bien materia de la Litis, así mismo que para su desahogo solo se puedan formular las preguntas que hayan sido previamente calificadas de legales, en el caso de que la persona que vaya a declarar se niegue a contestar o lo haga con evasivas, el juez del conocimiento podrá requerirle la respuesta, pudiendo además interrogar al declarante cuando lo considere necesario y con el objetivo de obtener la verdad, proponiendo la regulación de lo anteriormente referido de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-14. En la prueba de declaración de parte, las preguntas a realizar deberán ser planteadas de forma interrogativa, clara y que versen sobre los hechos sobre los que se tenga noticia y debiendo guardar relación con el objeto en controversia.

Para el desahogo de la presente prueba se deberán formular al declarante las preguntas que previamente hayan sido calificadas de legales por el juez. Las partes podrán realizar las objeciones que consideren pertinentes mismas que deberán ser resueltas en ese momento por el juez.

En el desahogo de la presente prueba, el oferente formulará su interrogatorio en primer término y una vez que este concluya, su contraparte tendrá derecho a formular preguntas.

En caso de que el declarante se niegue a contestar las preguntas o si lo hace con evasivas, el juez tendrá la facultad de exigir la respuesta y en caso de persistir dicha conducta el juez podrá tener por ciertas las afirmaciones que su colitigante pretenda acreditar, también se aplicará lo anterior en caso de que el declarante no asista al desahogo de la prueba sin causa justificada.

El juez del conocimiento podrá interrogar al declarante las veces que sean necesarias a efecto de poder allegarse a la verdad.”

Derivado de lo anteriormente descrito y propuesto, es que se considera que la implementación de dicha prueba en el presente procedimiento será de gran ayuda y permitirá tanto a las partes como a los órganos jurisdiccionales tener un elemento más de prueba para allegarse a la verdad jurídica.

Otro de los medios de prueba que podrá ser ofrecido en el presente procedimiento y que se considera pertinente modificar su tramitación es la prueba pericial, ya que el desahogo de la misma implica una tramitación un tanto larga y que de seguirse aplicando los plazos establecidos para la misma, estaría siendo contraria a los objetivos planteados en la presente propuesta y a efecto de poder llevar a cabo lo anterior, se propone lo siguiente:

“ARTÍCULO 498 BIS II-15. Cuando se ofrezca la prueba pericial en el presente procedimiento, se deberá acompañar al escrito de demanda o contestación el escrito en donde el perito nombrado por la parte interesada acepte y proteste el cargo conferido debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

I.- El perito deberá señalar sus datos de identificación, los de su cédula profesional debiendo exhibir copia certificada de la misma o los documentos con los cuales se acredite su carácter de perito.

II.- El perito deberá hacer mención de su experiencia profesional y manifestar bajo protesta de decir verdad que conoce los puntos que hayan sido cuestionados, así como que tiene la capacidad para poder emitir el dictamen correspondiente, desempeñando el cargo que se le confiere bajo los principios de probidad, profesionalismo y objetividad.

En caso de que no se cumpla con lo anterior, el perito ofrecido por las partes se tendrá como no presentado. Una vez admitida la prueba pericial se deberá dar vista a la parte contraria por tres días a efecto de que designe perito de su parte, se pronuncie respecto de la necesidad de dicha prueba en el juicio y en su caso amplíe las cuestiones propuestas,

apercibiéndole que en caso de no designar perito de su parte se le tendrá conforme con el perito designado por su contraria y con el dictamen que este emita.”

Se propone además que una vez que la prueba pericial haya sido admitida y a consideración del juez sea necesario recabar más elementos, este pueda requerir dentro del plazo de tres días los elementos necesarios para que los peritos puedan emitir correctamente su dictamen, planteando lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-16. Admitida la prueba pericial y siempre que el juez lo considere pertinente, podrá ordenar recabar dentro del plazo de tres días los elementos necesarios a efecto de que los peritos designados por las partes puedan emitir su dictamen correspondiente de la mejor manera posible.”

Así mismo se propone que los peritos deban emitir su dictamen dentro del plazo de cinco días a partir de que se haya admitido la prueba y que en caso de que alguno de los peritos no presente su dictamen en el plazo concedido, se le tenga por conforme con el dictamen ofrecido por la contraria, proponiendo además de que si los peritos de ambas partes no emitieren su dictamen correspondiente el juez pueda declarar desierta la prueba, planteando lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-17. En el presente procedimiento, los peritos de ambas partes deberán emitir su dictamen correspondiente dentro del plazo de cinco días después de haber sido admitida la prueba, en caso de que alguno de los peritos no ofreciere su dictamen dentro del plazo señalado, se le tendrá por conforme a la parte que no lo hubiere rendido con el emitido por su contrario.

Para el caso de que ambos peritos no emitieren su dictamen correspondiente a pesar de haber aceptado y protestado el cargo conferido, el juez podrá declarar desierta la prueba.”

Ahora bien en el caso de que los dictámenes emitidos por los peritos sean contradictorios se propone que el juez del conocimiento de oficio y sin que exista petición de parte, designe un perito tercero en discordia, lo anterior a efecto de que se pueda llevar a cabo el desahogo de la prueba pericial ofrecida por las partes, planteando para lo anterior lo siguiente:

“ARTÍCULO 498 BIS II-18. Si los dictámenes rendidos por los peritos de ambas partes fueren notoriamente contradictorios, el juez que conozca del asunto deberá de oficio al día siguiente del desahogo de la prueba, nombrar a un perito tercero en discordia el cual deberá aceptar y protestar el cargo conferido a más tardar a los dos días siguientes a que haya sido nombrado y deberá cumplir con los requisitos señalados en el Artículo 498 BIS II-15 de este código, señalando además el monto de sus honorarios los cuales serán pagados en forma proporcional por ambas partes y contará con el plazo de tres días a partir de surta efectos la publicación del auto en donde acepte y proteste el cargo para que recabe los elementos necesarios y esté en oportunidad de emitir el dictamen correspondiente, lo cual deberá realizar en un plazo de cinco días a partir de que haya recabado las muestras necesarias para emitir su dictamen, desahogada dicha prueba y de no existir prueba alguna pendiente por desahogar, se turnarán los autos al juez del conocimiento a efecto de este dicte la sentencia correspondiente.

En caso de que el perito tercero en discordia sea omiso al cargo que se le confirió, estará obligado a responder por los daños y perjuicios ocasionados a las partes.”

Derivado de lo anterior, también se plantea en la presente propuesta que las partes puedan recurrir a dicho perito y que se sigan tomando como causas de recusación las establecidas en el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal actualmente, Ciudad de México, lo cual se deberá realizar dentro de los dos días siguientes a la fecha en que se haya notificado a las partes la aceptación y protesta del cargo del mismo, debiendo en el escrito correspondiente ofrecer pruebas y en caso de ser admitido, el juez deberá señalar dentro de los cinco días siguientes fecha para audiencia en donde se deberán desahogar las pruebas ofrecidas por la parte recusante y se dictará resolución, pero en caso de que no sea procedente la recusación, se plantea que la parte recusante sea sancionada económicamente y que dicha cantidad sea entregada a su contraparte proponiendo que dicha sanción sea determinada a consideración del juez, ya que este al momento de emitir la resolución correspondiente estudiará todos y cada uno de los elementos y podrá determinar si la recusación se hizo de mala fe o tendiente a paralizar el procedimiento y con ello poder establecer una sanción más justa y que evite este tipo de circunstancias que impiden una tramitación rápida del procedimiento y un desgaste innecesario de las partes, planteando lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-19. Las partes en el presente procedimiento podrán recusar al perito designado por el juez dentro de los dos días siguientes a la fecha en que se haya notificado a las partes la aceptación y protesta del cargo del mismo.

De ser admitida la recusación, el juez que conoce del asunto deberá ordenar notificar al perito para que manifieste si es procedente o no dicha recusación y señalará dentro de los cinco días siguientes fecha para audiencia en donde se deberán desahogar las pruebas ofrecidas por las partes y se dictará resolución.

En caso de que la recusación interpuesta sea desechada, la parte recusante será sancionada económicamente, debiendo el juez del conocimiento determinar a su consideración el monto de dicha sanción, misma deberá de ser entregada a la contraparte de la recusante.

Si el perito acepta haber realizado la falta por la que se le está recusando, en ese momento el juez del conocimiento deberá de oficio nombrar a otro perito y si el perito recusado no estuviere presente en el momento en que se acuda a notificarlo, se le deberá dejar un citatorio en donde se le señale que en el plazo de dos días deberá manifestarse sobre la procedencia o improcedencia de la recusación y ofrecer pruebas.

Si el perito negará la procedencia de la recusación, el juez ordenará que las partes comparezcan el día y hora señalados para la audiencia, en donde se desahogarán las pruebas ofrecidas por ambas partes. Si el recusante no acude a la audiencia anteriormente referida, se le tendrá por desistido de la recusación y en caso de que sea el perito quien omita acudir a dicha audiencia, se le tendrá por recusado y sin que exista petición de parte el juez del conocimiento deberá de oficio designar a un perito nuevo. Si comparecen las partes y el perito a la audiencia señalada por el juez, este las invitará a que acuerden sobre la procedencia de la recusación y la designación de un nuevo perito que remplace al recusado, si las partes no llegan a un acuerdo, el juez del conocimiento admitirá las pruebas que fueren procedentes y ordenará su desahogo en ese mismo acto, hecho lo anterior dictará resolución en ese momento.

Si la resolución emitida por el juez del conocimiento declara procedente la recusación, en ese momento de oficio se deberá designar a un nuevo perito, pero si la resolución declara improcedente la recusación, se deberá condenar al recusante a que pague dentro de los tres días siguientes una sanción pecuniaria a favor del perito, misma que deberá ser equivalente al diez por ciento de los honorarios autorizados y el juez del conocimiento deberá consignar de inmediato los hechos al ministerio público, a efecto de que este realice una investigación por falsedad de declaraciones judiciales o algún otro delito que se hubiese cometido, debiendo también remitir copia de la resolución emitida al Consejo de la Judicatura para que este en su oportunidad aplique las sanciones correspondientes, de lo anterior se levantará un acta circunstanciada de los hechos, misma que será firmada por los intervinientes en ella.

La resolución emitida en la recusación de peritos no admitirá recurso alguno.”

Ahora bien, por lo que hace a la designación de peritos hecha por los jueces, planteamos que en la presente propuesta se tome como base lo establecido en el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, ya que se considera que lo establecido en el referido artículo, no va en contra de lo establecido en la presente propuesta.

Otra cuestión de importancia en todo procedimiento son los incidentes que se puedan promover dentro de este, entendiendo por incidente una controversia que es de carácter adjetivo y que se encuentra directamente ligada con el juicio principal, controversia que se habrá de resolver en una sentencia interlocutoria y para lo cual en la presente propuesta se plantea su substanciación de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-20. En el presente procedimiento los incidentes deberán promoverse de forma oral en las audiencias y no suspenderán estas, una vez planteado el incidente se dará vista a la contraria quien deberá contestar oralmente en la audiencia y en caso de no hacerlo se tendrá por precluido su derecho para hacerlo. En caso de ser una cuestión que requiera prueba, el juez del conocimiento deberá admitirlas y ordenará su desahogo en una audiencia especial o en la próxima audiencia a celebrarse dentro de juicio, en donde ordenará a las partes formulen sus alegatos de forma verbal y enseguida dictará la resolución correspondiente. Si no se requiere de prueba alguna por desahogar, el juez del conocimiento ordenará a las partes formulen sus alegatos y dictará la sentencia correspondiente en ese mismo momento.”

Como se mencionó en líneas anteriores y hasta que se haya fijado la contienda, se propone que el juez del conocimiento señale día y hora para la celebración de una audiencia de juicio, la cual planteamos se lleve a cabo dentro de los diez días siguientes a que se haya fijado la litis, se haya declarado la rebeldía del demandado o depurado el proceso, en dicha audiencia proponemos se lleve a cabo el desahogo de las pruebas admitidas a las partes en el juicio siempre y cuando se encuentren preparadas, se formulen alegatos y se puedan turnar los autos al

juez del conocimiento a efecto de que dicte la sentencia definitiva correspondiente, planteando lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-21.- Una vez fijada la litis, depurado el proceso o se haya declarado la correspondiente rebeldía del demandado, dentro de los diez días siguientes el juez del conocimiento citará a las partes a efecto de que tenga verificativo la audiencia de juicio, en donde se deberá llevar a cabo el desahogo de las pruebas admitidas a las partes siempre y cuando estas se encuentren debidamente preparadas, se formularán alegatos y se turnarán los autos al juez del conocimiento a efecto de que dicte la sentencia que en Derecho corresponda.”

Así mismo se propone que la audiencia antes referida sea dirigida por el juez del conocimiento y que la misma se tramite de forma ininterrumpida hasta que llegue a su fin, debiendo el juez que la presida señalar tanto el inicio como el fin de la misma y hacer énfasis en las fases que conforman dicha audiencia y que con ello pueda ordenar la preclusión de los derechos que no se hayan ejercitado en su momento, planteando lo anterior de la esta manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-22.- La audiencia de juicio en el presente procedimiento deberá ser dirigida estrictamente por el juez del conocimiento y se deberá tramitar de manera ininterrumpida hasta que se llegue a su fin.

El juez que presida dicha audiencia deberá indicar el inicio y el fin de la misma y podrá ordenar la preclusión de los derechos que no se ejercitaren por las partes en el momento procesal oportuno.”

De igual forma se propone que el juez que presida la audiencia de juicio, pueda decretar en cualquier momento los recesos que considere necesarios y pertinentes, debiendo dichos recesos no ser mayores a quince minutos, esto tomando en consideración que en ocasiones el desarrollo de la audiencia puede ser muy tenso e inclusive que existan asperezas entre las partes, lo cual hace que la audiencia se pueda dificultar y afectar su desarrollo, por lo que consideramos que dicha medida es pertinente a consideración del juez al momento del desarrollo de la audiencia. De igual manera planteamos que el juez que presida la audiencia pueda en cualquier momento recabar o solicitar la información que estime pertinente, lo anterior en aras de llevar a cabo la audiencia de la mejor manera, recabando los elementos necesarios y que sean convenientes para

poder emitir una resolución justa y conforme a Derecho, formulando lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-23.- El juez que presida la audiencia de juicio podrá decretar los recesos que considere pertinentes en cualquier momento de esta, dichos recesos no deberán ser mayores a quince minutos cada uno.

Además el juez contará con la facultad de poder recabar o solicitar información que considere necesaria en cualquier etapa de la audiencia.”

Además se plantea en la presente propuesta, que a diferencia de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 2.325.21 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en donde se establece que se permita entrar a las partes una vez que haya iniciado la audiencia e incorporarse al desahogo, en la presente propuesta dicha disposición sea cambiada y que contrario a lo establecido en el referido código, no se permita a las partes o a sus abogados el llegar después de la hora señalada e incorporarse a la audiencia, ya que tanto las partes como sus abogados al ser un asunto de su incumbencia deben estar atentos al mismo, además de que si el juez del conocimiento ya señaló un día y hora en específico para que se lleve a cabo dicha audiencia, las partes deben estar a lo ordenado por el juez y acudir a la audiencia en el momento que se les haya requerido, ya que de lo contrario tanto las partes como sus abogados no le darán la prioridad pertinente a su asunto, aunado a que nos parece una cuestión de falta de respeto y profesionalismo el que las partes y sus abogados lleven a cabo dicha práctica a sabiendas que previamente se les había hecho de su conocimiento el día y hora en que debían comparecer, además de que si los ciudadanos exigimos un compromiso de las autoridades jurisdiccionales y muchas de las veces reclamamos que las cosas se realicen en los tiempos señalados, planteamos que esta regla también debe aplicar por igual a las partes contendientes en el juicio así como para sus abogados, proponiendo lo siguiente:

“ARTÍCULO 498 BIS II-24.- Una vez que haya dado inicio la audiencia de juicio no se permitirá que las partes o sus abogados se incorporen de manera tardía a la misma.”

Como hemos hecho mención en líneas anteriores, en la audiencia de juicio se llevará a cabo el desahogo de las pruebas ofrecidas por las partes siempre y cuando estas se encuentren debidamente preparadas, planteando en la presente propuesta que se deban desahogar en primer lugar las ofrecidas por la parte actora y después las del demandado y en caso de que alguna de las pruebas no sea recibida, el juez deba señalar el por qué de su decisión y fundamentarlo, planteando lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-25.- Cuando alguna de las pruebas no fuere recibida por el juez del conocimiento, este deberá señalar y fundamentar su decisión.”

Se plantea además que en el supuesto de que las partes hayan ofrecido la prueba confesional y la declaración de parte de una misma persona, se deba desahogar en primer lugar la confesional y proponiendo que en caso de que el absolvente de dichas pruebas no compareciere al desahogo de alguna de ellas, el juez de oficio y sin que exista petición de parte podrá declarar confeso al absolvente de la prueba, planteando lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-26.- Si las partes en el presente procedimiento ofrecieren tanto la prueba confesional como la declaración de parte respecto de una misma persona, se deberá desahogar en primer lugar la confesional.

Si el absolvente de ambas pruebas no compareciere al desahogo de alguna de ellas, el juez de oficio podrá declararlo por confeso.”

En cuanto al desahogo de la audiencia testimonial en el presente procedimiento, se propone que en caso de que alguna de las partes interponga la tacha de testigos, se deba hacer una vez que el testigo haya rendido su testimonio y antes de que acabe el desahogo de la prueba, así mismo proponemos que su resolución se deje para la sentencia definitiva, proponiendo lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-27.- La tacha de testigos en el presente procedimiento deberá hacerse valer por las partes una vez que el testigo haya rendido su testimonio y hasta antes de que finalice el desahogo de la prueba testimonial, su resolución se reservará hasta el momento de emitir la sentencia definitiva.”

Además se plantea también en la presente propuesta, que las partes puedan presentar sus promociones hasta antes de la audiencia y que en el caso de presentar promociones en la etapa de desahogo de pruebas se pueda hacer pero de forma verbal, ya que se pretende que sean resueltas de la misma forma por el juez del conocimiento, planteando lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-28.- Las partes en el presente procedimiento podrán presentar sus promociones hasta momentos antes de la audiencia. En el desahogo de pruebas deberán hacerlo de forma verbal y sus peticiones serán resueltas de la misma forma por el juez del conocimiento, quien también podrá desechar aquellas promociones que considere frívolas e improcedentes.”

Además de lo anterior, se propone que en el presente procedimiento la audiencia de juicio únicamente se pueda suspender por una ocasión y esto debiendo ser a consideración del juez, ya que si este estima que la audiencia se puede continuar, se deberá seguir con la misma y como causas de suspensión de la audiencia planteamos las siguientes:

“ARTÍCULO 498 BIS II-29.- La audiencia de juicio únicamente y a consideración del juez podrá suspenderse por una sola ocasión, ya que si este estima que la misma se puede continuar se deberá proseguir con la misma.

Serán causas de suspensión las siguientes:

- I. Cuando alguna prueba no pueda desahogarse y esto sea causa ajena a su oferente, contraparte o a el órgano jurisdiccional.**
- II. Por caso fortuito o fuerza mayor.**
- III. Inasistencia de las partes.”**

Así mismo se propone que en caso de existir alguna de las causas de suspensión antes mencionadas, la audiencia de juicio podrá llevarse a cabo dentro de los tres días siguientes a partir de que se haya suspendido, planteando lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-30.- Suspendida la audiencia de juicio el juez ordenará su continuación dentro del plazo de tres días siguientes a su suspensión.”

Se plantea además en la presente propuesta que de todo lo realizado en la audiencia de juicio se levante un acta, misma que deberá ser firmada por todos y cada uno de los comparecientes y

sus abogados, proponiendo a su vez que dicha audiencia pueda ser videograbada y registrada en medios electrónicos o en cualquier otro medio idóneo, para que con ello se permita garantizar la fidelidad e integridad de la información, planteándolo de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 498 BIS II-31.- De todo lo realizado en la audiencia de juicio se deberá levantar un acta, misma que será firmada por los intervinientes. La referida audiencia podrá ser videograbada y registrada en medios electrónicos.”

Una vez finalizado el desahogo de las pruebas ofrecidas en el presente procedimiento, se deberá pasar a la etapa de alegatos, los cuales se propone sean formulados de forma verbal por los abogados de cada una de las partes, contando para ello con diez minutos cada uno de ellos y proponiendo al efecto lo siguiente:

“ARTÍCULO 498 BIS II-32.- Una vez desahogadas las pruebas en el presente procedimiento, las partes contarán con un intervalo de diez minutos cada una de ellas a efecto de que puedan formular sus alegatos de manera verbal.”

Una vez que se hayan formulado los alegatos de cada una de las partes, se propone que el juez que conozca del asunto, de oficio turne los autos a resolución a efecto de que se dicte la sentencia definitiva que en Derecho corresponda dentro del plazo de cinco días siguientes de haber terminado la audiencia de juicio, planteando lo siguiente:

“ARTÍCULO 498 BIS II-33.- Formulados los alegatos de cada una de las partes, el juez del conocimiento de oficio, ordenará se turnen los autos a efecto de dictar la sentencia definitiva correspondiente, dentro del plazo de cinco días siguientes a que haya finalizado la audiencia de juicio.”

Planteamos que de ser aplicable esta propuesta para la Ciudad de México, sería de gran ayuda para los ciudadanos ya que tendrían una resolución más pronta y podrían regularizar su patrimonio de forma más ágil y eficiente, con una tramitación que no resulte tan costosa ni tardía para ellos.

Una vez que la sentencia emitida por el juez haya causado ejecutoria declarando procedente la acción de prescripción, esta deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y servirá

de título de propiedad al poseedor y se propone que la misma no tenga que ser protocolizada ante Notario Público, planteando lo anterior de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 498 BIS II-34.- Causado ejecutoria la sentencia emitida por el juez del conocimiento, esta deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor sin necesidad de que tenga que ser protocolizada ante Notario Público.”

En la presente propuesta de reforma, se plantea que únicamente en el procedimiento especial de Prescripción Positiva para la Ciudad de México, se admita como recursos la revocación y la apelación.

En cuanto al recurso revocación proponemos lo siguiente:

“ARTÍCULO 498 BIS II-35.- El recurso de revocación en el presente procedimiento será procedente contra los autos y decretos dictados fuera de audiencia.

El recurso de revocación en audiencia, únicamente será procedente contra el auto que declare o niegue tener por confesa a alguna de las partes en juicio, los demás autos o decretos emitidos en la audiencia serán irrecurribles.

La revocación solo podrá proponerse en la audiencia y al momento de que se emita el auto o decreto que depare perjuicio. Una vez interpuesta el juez del conocimiento deberá dar vista a la parte contraria quien de estar presente deberá desahogar la vista de forma oral y en ese momento se dictará la resolución correspondiente.”

En cuanto al recurso de apelación, se plantea en la presente propuesta que dicho recurso siga teniendo los efectos de confirmar, revocar o modificar la cuestión impugnada, así como que este pueda seguir con la misma tramitación y reglas establecidas en el Título Décimo Segundo de los Recursos y de la Responsabilidad Civil del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, ya que desde nuestro punto de vista las reglas establecidas para dicho recurso en el referido código, no son contrarias ni alteran la tramitación de la propuesta de procedimiento que se plantea se pueda incluir en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, puesto que considero que las reglas establecidas para dicho recurso son claras y precisas y esto permite que

se puedan ajustar a lo planteado en la presente propuesta, permitiendo que dicho recurso se ajuste a las reglas antes referidas para este procedimiento.

Finalmente, creemos que la presente propuesta de reforma planteada en el presente trabajo, puede llegar a ser de gran ayuda para los ciudadanos y los órganos jurisdiccionales, ya que considero que es una buena opción para que se siga dando un importante paso hacia la modernización de los procesos judiciales y con ello se cumpla con las Garantías Constitucionales de una justicia pronta y expedita.

Conclusiones

De lo expuesto en el presente trabajo concluyo lo siguiente con respecto a los temas abordados en el mismo:

En el primer capítulo se abordaron los antecedentes de las figuras jurídicas de Propiedad, Posesión y Usucapión, pudiendo observar que son de gran relevancia e importancia en el mundo jurídico y que las bases establecidas en la antigüedad para estas, en muchos de los casos siguen siendo los pilares de la regulación hoy día en nuestras legislaciones vigentes y que estas han sido modificadas para atender las necesidades y problemáticas de la sociedad considerando también los cambios sufridos a lo largo de la historia y en el ámbito jurídico.

En cuanto al segundo capítulo del presente trabajo denominado Conceptos Generales, se realizó un estudio y análisis de los principales términos que se utilizaron en el presente trabajo, para lo cual se consultaron diversas obras, diccionarios y enciclopedias, lo anterior a efecto de poder facilitar la comprensión de dichos conceptos y su significado, ya que en el desarrollo del presente trabajo se hace referencia en varias ocasiones a los mismos y el fin de analizarlos en el presente capítulo fue a efecto de que se pudiera tener un mayor y mejor entendimiento del tema, colocando diferentes significados a efecto de que se pudiera tener una mayor comprensión de los términos utilizados y a su vez se pudiera hacer un contraste entre los significados proporcionados por los diversos autores.

Por lo que hace al tercer capítulo abordado en el presente trabajo y que se denominó Propiedad, Posesión y Prescripción Positiva o Usucapión, se realizó un estudio de dichas figuras jurídicas desde su significado, hasta las características, limitantes y prohibiciones de las mismas en la actualidad, tomando como base el criterio y opinión de diversos autores, pudiendo concluir respecto de las tres figuras estudiadas lo siguiente:

Respecto a la primera figura estudiada en dicho capítulo es decir la Propiedad, puedo concluir que es una figura jurídica que puede ser entendida como el poder que ejerce una

persona que es titular de una cosa o bien y que le permite el aprovechamiento de la misma y por consiguiente el uso, disfrute y disposición de ella, lo anterior con las limitaciones y modalidades establecidas en la ley.

En cuanto a la segunda figura en estudio que fue la Posesión, se concluye del estudio realizado que es un estado de hecho como bien lo refieren los autores citados en el presente trabajo, ya que esta figura dará al poseedor de la cosa un poder exclusivo para poder efectuar actos de aprovechamiento, podrá estar en contacto material con la misma y retenerla, haciendo mención que no solo se podrá dar respecto de cosas o bienes, sino también sobre derechos.

Finalmente en cuanto a la tercera figura en estudio la Prescripción Positiva o Usucapión note que son pocos los autores que estudian a dicha figura y que profundizan sobre la misma, ya que observe que dicha figura es estudiada únicamente conforme a lo dispuesto en la ley y son pocos los autores que brindan una explicación detallada de la misma, motivo por el cual se buscó en el presente trabajo hacer una investigación y brindar una explicación conforme a la información proporcionada por los referidos autores un poco más a fondo de dicha figura jurídica.

Así mismo observe que la figura en estudio puede ser denominada de dos maneras: como Prescripción Positiva o como Usucapión, pero que ambas se refieren a lo mismo y que la única diferencia existente es la denominación que hace el legislador de dicha figura, pudiendo llegar a la conclusión de que la figura en estudio puede ser entendida como una forma de adquirir la propiedad mediante una posesión pacífica, pública y continua por el tiempo y con las condiciones establecidas por la ley.

Así mismo, podemos mencionar que las figuras estudiadas en el tercer capítulo, son de gran relevancia e importancia en el mundo jurídico y que se encuentran muy relacionadas entre sí, pudiendo observar que han prevalecido a lo largo del tiempo y que algunas de sus características y principios fijados en la antigüedad han sido tomados como base por los legisladores para

poder adecuarlas y regularlas en la actualidad atendiendo a las necesidades de la población y a los diversos avances y estudios jurídicos.

Por lo que compete al cuarto capítulo del presente trabajo, se realizó un estudio de la regulación de la Prescripción Positiva en el Código Civil para el Distrito Federal actualmente Ciudad de México y de la Usucapión en el Código Civil para el Estado de México abordando también su tramitación en juicio en ambas entidades y se realizó un estudio respecto a la inclusión de la vía sumaria de Usucapión en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, lo anterior a efecto de tener las bases para formular una propuesta de reforma mediante la cual se pueda incluir el Juicio Especial de Prescripción Positiva en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal actualmente, Ciudad de México, en los términos que se han plasmado al final de dicho capítulo, circunstancias que nos permitieron tener un panorama más amplio y con ello proponer la inclusión del Juicio Especial de Prescripción Positiva en la Ciudad de México, ya que creemos que con la inclusión de esta vía se podrá ver beneficiada la población al realizar un procedimiento más ágil, menos desgastante para las partes y que permita regularizar su patrimonio de forma más rápida, así mismo pensamos que con dicha implementación los órganos jurisdiccionales que conocen de este tipo de asuntos, podrían verse beneficiados en su carga de trabajo, ya que se podrían atender dichos procedimientos en un menor tiempo, se generarían actuaciones más compactas y en menor cantidad y se podrían emitir sentencias de manera más pronta que en un procedimiento ordinario, ya que al ser un procedimiento con una tramitación especial, hay varias etapas que se pueden tramitar de manera más rápida y ágil.

Así mismo concluimos que es de importancia que en la presente propuesta de reforma se aumente la superficie y el valor de los bienes inmuebles que se pretendan adquirir mediante la Prescripción Positiva, ya que la reforma planteada en el Estado de México está orientada únicamente a beneficiar a un grupo determinado de la sociedad y pensamos que dicho beneficio

no debe ser únicamente para un grupo determinado, sino que debe aplicar a la sociedad en general, aunado a que hoy día el valor de los inmuebles en muchos de los casos puede ser mayor y puede contar con una superficie más grande y en caso de se aplique lo dispuesto en la reforma para el Estado de México en la Ciudad de México, varios ciudadanos tendrían que realizarlo en la vía ordinaria civil, representando esto para ellos una tramitación más larga y en la mayoría de los casos con un desgaste mayor y que con ello no puedan regularizar su patrimonio, señalando que la mayoría de las veces es el único bien con el que cuentan. Así mismo consideramos que de aplicarse dicha reforma, se podría dar origen a una regularización de varios bienes inmuebles lo cual sería benéfico tanto para la sociedad como para la Ciudad de México, ya que los ciudadanos obtendrían la propiedad y regularización de su patrimonio y la Ciudad de México tendría regulado de mejor manera el aspecto patrimonial de sus habitantes, aunado a que esto también le generaría algunos ingresos por concepto de pago de derechos.

Derivado de lo anterior es que concluimos que de ser procedente la inclusión del Juicio Especial de Prescripción Positiva en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal actualmente Ciudad de México, sería de gran utilidad y apoyo no solo en beneficio de la ciudadanía sino también de los diversos órganos jurisdiccionales.

De la elaboración del presente trabajo podemos concluir que la figura de la Prescripción positiva o Usucapión, ha sido una figura que ha prevalecido a lo largo del tiempo y que como hemos estudiado su regulación ha sido desde tiempos muy remotos y ha prevalecido hasta la actualidad y esto ha servido para que la misma sea contemplada y regulada hoy día en nuestras legislaciones actuales, al igual que las figuras jurídicas de posesión y propiedad, pudiéndonos dar cuenta que las tres figuras en estudio en el presente trabajo, han sido transformadas a lo largo del tiempo atendiendo a los diversos cambios sociales y jurídicos.

La investigación realizada en el presente trabajo tuvo como objetivo el elaborar la propuesta de reforma mediante la cual se pueda incluir en el Código de Procedimientos Civiles para el

Distrito Federal actualmente, Ciudad de México el Juicio Especial de Prescripción Positiva en dicha entidad, teniendo como objetivos principales que con su inclusión se pueda tener una nueva tramitación de una figura jurídica tan importante como lo es la Prescripción Positiva, misma que es utilizada por varios ciudadanos para poder regularizar su patrimonio, aunado a que pensamos que de llevarse a cabo dicha propuesta se podría beneficiar a los ciudadanos y a los órganos jurisdiccionales ya que los primeros tendrían a su alcance una figura jurídica con una tramitación sencilla y ágil para regularizar su patrimonio y los segundos podrían reducir su carga de trabajo al poder tener un procedimiento más compacto, aunado a que con la posible implementación de dicho procedimiento se seguiría dando paso a la modernización de los procesos judiciales, preservando una figura jurídica que ha prevalecido y está regulada hasta nuestros días.

Referencias

- Alessio Robles, Miguel. (2015). *Temas de Derechos Reales*. México: Porrúa.
- Azua Reyes, Sergio. (2014). *Los Derechos Reales*. México: Porrúa.
- Bonnecase, J. (1997). *Tratado elemental de Derecho Civil*. México: Harla.
- Bravo Gonzalez, A., & Bravo Valdes, B. (1994). *Derecho Romano* . México DF: Porrúa.
- Chavez Castillo, Raúl. (2005). *Diccionario Practico de Derecho*. México: Porrúa.
- Código Civil para el Distrito Federal*. (2017). México: Ediciones Fiscales ISEF.
- Código Civil para el Estado de México*. (2017). México: ISEF.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal*. (2017). México: ISEF.
- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México*. (2017). México: ISEF.
- Colonna d'Istria, Pierre. (1996). *Diccionario de Términos Jurídicos*. Madrid: Acento Editorial.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. (2017). México: SISTA.
- Couture, Eduardo J. (2004). *Vocabulario Juridico*. Buenos Aires: Iztaccihuatl.
- Diccionario Enciclopedico ESPASA Tomo 22*. (1979). Madrid: ESPASA-CALPE.
- Diccionario Jurídico ESPASA*. (2004). Madrid: ESPASA CALPE.
- Floris Margadant, Guillermo. (2005). *El Derecho Privado Romano*. México: ESFINGE.
- Galindo Garfias, Ignacio. (2004). *Derechos Reales y Sucesiones*. México: Porrúa.
- Gallegos Alcantara, Eridani. (2004). *Bienes y Derechos Reales*. México: IURE Editores.
- González Román, Héctor. (2002). *Derecho Romano*. México: Oxford.
- Gordillo Montesinos, Roberto Hector. (2008). *Derecho Privado Romano*. México: Porrúa.
- Gutierrez y Gonzalez, Ernesto. (2013). *El Patrimonio El pecunario y el moral o derechos de la personalidad*. México: Porrúa.
- Huber Olea, Francisco Jose. (2005). *Derecho Romano I*. México: IURE Editores.
- Iglesias Redondo, Juan. (2004). *Derecho Romano*. España: Ariel.

Jurídicas, I. d. (2002). *Enciclopedia Jurídica Mexicana Tomo I*. México: Porrúa UNAM.

Moncayo Rodríguez, Socorro. (2004). *Derechos Patrimoniales y Proceso Civil Romano*. México DF: Porrúa.

Muñoz Rocha, Carlos I. (2010). *Bienes y Derechos reales*. México DF: OXFORD.

Namorado Urrutia, Pericles. (1999). *Bienes, Derechos Reales, Posesión y Usucapión*. México: Universidad Veracruzana.

Orizaba Monroy, Salvador. (2006). *Diccionario Jurídico El ABC del Derecho Términos Jurídicos y Administrativos*. México DF: SISTA.

Plianol, M., & Ripert, G. (1997). *Derecho civil*. México: Harla.

RAE. (5 de Febrero de 2017). *Diccionario de la Lengua Española*. Obtenido de Real Academia Española: <http://dle.rae.es/?w=diccionario>

Rojas Gonzalez, German. (2004). *Diccionario de Derecho*. Bogotá: 3R editores.

Rojina Villegas, Rafael. (2012). *Derecho Civil Mexicano III Bienes, Derechos Reales y Posesión*. México: Porrúa.

Travis Arias, Ricardo. (2012). *Conceptos Jurídicos Elementales*. México: Grupo Editorial Patria.

Ventura Silva, Sabino. (2005). *Derecho Romano*. México DF: Porrúa.