



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
DIVISIÓN DE ESTUDIOS SUPERIORES**

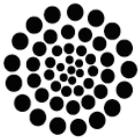
MAESTRÍA EN DERECHO CON ACREDITACIÓN PNPC (002478)

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: NECESIDAD
DE SU CORRECTA REGULACIÓN EN EL
DERECHO POSITIVO CIVIL MORELENSE”**

**TESIS
PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRA EN DERECHO**

**PRESENTA:
LIC. DANIELA NAVA ROMERO**

**DIRECTOR DE TESIS:
DR. XAVIER GINEBRA SERRABOU**



CONACYT

CUERNAVACA, MORELOS

DICIEMBRE, 2018

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: NECESIDAD DE SU CORRECTA
REGULACIÓN EN EL DERECHO POSITIVO CIVIL MORELENSE”

ÍNDICE	
INTRODUCCIÓN	5

CAPÍTULO PRIMERO
MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

I. La propiedad	11
1. Concepto de propiedad	16
2. Elementos de la propiedad	17
3. Formas de adquisición de la propiedad	18
A. El contrato	18
B. Sucesiones	18
C. Adjudicación	19
D. Ocupación	19
E. Accesión	20
F. Prescripción	20
II. La posesión	21
1. Concepto de posesión	21
2. Elementos constitutivos de la posesión	23
A. El animus	23
B. El corpus	24
III. La prescripción	24
1. Concepto de prescripción	24
2. Clasificación de la prescripción	25
A. Prescripción negativa	26
B. Prescripción positiva	26
3. Requisitos para la prescripción adquisitiva	29
IV. El registro público de la propiedad	29
1. Concepto de registro público de la propiedad	29
2. La publicidad	30

CAPÍTULO SEGUNDO
ANTECEDENTES DEL MARCO TEÓRICO
DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

I. Antecedentes de la propiedad	33
1. La propiedad en el Derecho Romano	33
A. Tipos de propiedad en el Derecho Romano	34
a. <i>Dominium ex jure Quiritium</i> , propiedad quiritaria	34
b. <i>In bonis habere</i> , propiedad bonitaria	36
B. Modos de adquisición de la propiedad en el Derecho Romano	37
a. Ocupación	37
b. Accesión	39
c. Especificación	40
d. Confusión y conmixtión	40
e. Adiudicatio	40
f. Mancipatio	41
g. <i>In iure cessio</i>	42
h. Traditio	42
i. Usucapio	43
2. Antecedentes de la propiedad en derecho mexicano	44
A. La propiedad en la época prehispánica	44
B. La propiedad en la época colonial	45
C. La propiedad en la época independiente	46
II. Antecedentes de la posesión	48
1. La posesión en el Derecho Romano	49
A. Especies de posesión	49
a. <i>Possessio</i>	49
b. <i>Possessio civilis</i>	50
c. <i>Possessio naturalis</i>	50
B. Adquisición de la posesión	50
a. <i>Possidere corpore</i>	50
b. <i>Animus possidendi</i>	51
C. Pérdida de la posesión	51
a. Pérdida de la <i>possessio corpore</i>	51
b. Pérdida de la posesión por defecto de <i>animus possidendi</i>	52
c. Pérdida de la posesión <i>animo et corpore</i>	52
D. Defensa de la posesión	52
a. <i>Interdicta retinendae possessionis</i>	53
b. <i>Interdicta recuperandae possessionis</i>	53
2. La posesión en el derecho mexicano	54
A. La posesión en los Códigos de 1870 y 1884	54

III. Antecedentes de la prescripción	58
1. La prescripción en el Derecho Romano	58
A. Res habilis	60
B. Titulus	60
C. Fides	61
D. Possessio	61
E. Tempus	61
E.1 Praescriptio longi temporis	62
E.2 Praescriptio longissimi temporis	62
IV. Antecedentes del Registro Público de la Propiedad	64
1. Antecedentes del Registro de la Propiedad Inmobiliaria en Grecia	64
2. El Registro Público de la Propiedad en el Derecho Romano	64
A. El Registro Público de la Propiedad en el Egipto romano	64
3. Antecedentes del Registro Público de la Propiedad en Alemania	65
4. Antecedentes del Registro Público de la Propiedad en España	66
5. Antecedentes del Registro Público de la Propiedad en México	67
CAPÍTULO TERCERO	
REGULACIÓN ACTUAL EN LOS SISTEMAS JURÍDICOS	
CONTEMPORÁNEOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	
I. La prescripción adquisitiva en los principales sistemas neorromanistas	69
1. Regulación en la legislación española	69
2. Regulación en la legislación francesa	70
3. Regulación en la legislación alemana	72
II. La prescripción adquisitiva en los principales sistemas anglosajones	72
1. Regulación en la legislación estadounidense	73
2. Regulación en la legislación inglesa	73
III. Estudio comparado de la regulación de la usucapión en Madrid y Morelos	75
1. Ubicación legislativa	75
2. Concepto y naturaleza	76
3. Capacidad	78
4. Legislación vigente	81
5. Diferencias esenciales	95

CAPÍTULO CUARTO
NECESIDAD Y URGENCIA DE LA REGULACIÓN
ACTUAL DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

I. Exposición de resultados	96
1. Análisis de estadísticas de prescripción adquisitiva	96
2. Índice de juicios civiles en estadísticas del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México en el periodo enero 2016 - abril 2017	101
3. Índice de procedimientos ordinarios civiles en estadísticas del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México en el periodo enero 2016 - abril 2017	104
II. La prescripción adquisitiva y su relación con los Derechos Humanos	108
1. Doctrina de <i>Drittwirkung der grundrechte</i>	108
A. Primera etapa	109
B. Segunda etapa	113
C. Tercera etapa	115
2. La usucapión y su regulación actual a la doctrina <i>Drittwirkung der grundrechte</i>	117
III. Propuesta de modificación a la regulación de la usucapión en el derecho positivo mexicano	118
CONCLUSIONES GENERALES DE LA INVESTIGACIÓN	126
FUENTES	130

INTRODUCCIÓN

La estática es una pesada carga académica que se ha atribuido al derecho civil desde ya hace varias décadas. Las instituciones civiles se admiran como bases inamovibles que tienen la verdad absoluta en su existencia, sin tomar en cuenta que la sociedad por la que se crearon y adoptaron, ya no existe, se requiere una profunda revisión del conocimiento del derecho civil actual, pues aquello que en la superficie parece adecuado, en lo profundo podría no serlo. Esta investigación es prueba de ello al examinar la usucapión.

Actualmente la regulación de la prescripción adquisitiva es un medio de adquisición de la propiedad que no cuenta con las limitaciones jurídicas necesarias.

La justificación de su adopción por el derecho mexicano en la época en la que se hizo, hoy ya no es suficiente para sustentar su reiterado uso hasta el día de hoy de la manera en que se hace. Las circunstancias y el tiempo actual han cambiado y algunos supuestos de procedencia de esta figura ya no tienen vigencia.

Debido a la globalización, las comunicaciones modernas, las vías de transporte y demás cuestiones de la dinámica social y modernidad, la figura actual de la prescripción adquisitiva ya no tiene cabida en el derecho mexicano.

La prescripción adquisitiva de buena fe no cuenta con las limitaciones jurídicas necesarias, en el procedimiento la ley vigente no requiere al actor ningún tipo de antecedente de posesión del predio, lo único que se requiere es la causa generadora de la posesión (en algunas ocasiones la causa no se analiza) y demás requisitos que solicita la acción (pacífica, continua, pública, etc.), pero no se requieren otro tipo de documentos o pruebas que hagan saber a la autoridad que realmente no hay otra persona poseyendo o ejerciendo algún derecho sin tener por ello que detentar el bien.

Ejemplo de la carente regulación es la incorrecta admisión de acciones de prescripción en los que una persona adquiere un inmueble sin dar al acto jurídico transmisorio la forma debida, que normalmente es una escritura pública, puesto que la razón del procedimiento es declarar que el actor se ha convertido en titular del derecho por esa vía, cuando en realidad ya es titular del derecho y lo seguirá siendo

en tanto no se dicte sentencia anulando el contrato o caduque el derecho de enajenante de ejercer la acción de nulidad. En este supuesto la acción procedente es la pro forma, pues solo se requiere para la validez del acto el darle la forma debida.¹

No es suficiente que se alegue la naturaleza “civil” del juicio de prescripción adquisitiva para permitir la ilegalidad; no es suficiente alegar la naturaleza de “relaciones entre particulares” y la no suplencia de la queja para omitir aplicación de justicia; no basta con que la autoridad alegue que no puede proteger los derechos de los particulares en vías civiles, pues esto origina una estadía ilegal, esta conducta significa una protección a la ilegalidad por parte de la ley; un no querer saber, ni conocer lo que es evidente, encubrimiento jurídico y fingir que las instituciones registrales, catastrales o autoridades auxiliares no existen.

La doctrina actual y la ley siguen la lógica de que la usucapión es una moneda con dos caras, un castigo al descuido de uno y un premio al cuidado de otro; en esta investigación no se pretende comprobar lo contrario, conocemos la necesidad que tiene el Estado de la existencia de esta figura para evitar predios sin titular que no pague un predio por ellos, pero también sabemos que si se va a permitir una figura que beneficie la tributación estatal y grave la seguridad jurídica, al menos esta debe estar bien regulada. En otras palabras, un mal necesario debe tener límites.

Esta regulación tendrá gran utilidad , así se evitaran procedimientos en contra de las sentencias de prescripción positiva tales como, acción de nulidad de juicio concluido, nulidad de emplazamiento o procedimientos de protección constitucional en contra de los mismos, dará cohesión al sistema jurídico y quitará carga a los juzgados, pues los actores optarán por la regulación vía notarial (en caso de que se dé el supuesto) al poner mayores requisitos para la prescripción.

Los motivos que permitieron el uso actual de esta figura jurídica en nuestro país se han modificado, en la actualidad existen los medios comunicativos necesarios para verificar información de un inmueble que será materia de prescripción adquisitiva.

¹ Alessio Robles, Miguel, *Temas de derechos reales*, 3ª ed., México, Editorial Porrúa, 2012, p. 184.

La existencia actual de la prescripción adquisitiva tiene como justificación la regulación totalitaria del territorio estatal, es decir, que no exista ningún espacio geográfico sin dueño, o desde el punto de vista económico, que no exista un espacio geográfico por el que se dejen de pagar las contribuciones requeridas y obligatorias derivadas del derecho de propiedad.

Si bien es cierto que esta justificación obedece a un interés público, también es cierto que la tramitación actual de los procedimientos de prescripción adquisitiva no obedecen a dicha justificación, en otras palabras, si el objetivo o meta de la regulación de la prescripción adquisitiva es la continua tributación de los gobernados, entonces el procedimiento debería estar guiado por este objetivo último, las limitaciones y requisitos de procedencia de dicha figura deberían estar orientados hacia el cumplimiento de dicha meta, verbigracia de lo anterior, sería que como requisito de procedencia para la acción de prescripción Positiva la ley constriñera al juzgado civil para requerir a la autoridad tributaria y registral (Instituto de Servicios Registrales y de Catastro) antecedentes del pago de impuestos o registros tendientes a la oponibilidad hacia terceros.

El primer objetivo de esta investigación analiza la regulación de la usucapión de buena fe; el segundo objetivo es la eliminación de la prescripción adquisitiva de mala fe; después de las explicaciones anteriores explicando la limitación que debe realizarse de la de buena fe, hacen por sí mismo justificación para la eliminación de la de mala fe.

La usucapión de mala fe es una ilegalidad permitida por el derecho, que no responde a ningún tipo de bien jurídico tutelado, así mismo se expondrá que el uso de esta clase de prescripción puede generar un delito, debido a que la conducta de la persona que desea prescribir adquisitivamente y de mala fe, reúne los requisitos para que el tipo penal del delito de despojo surja, toda vez que la conducta de aquel que pretende prescribir de mala fe casi siempre ocupa un bien ajeno, por propia autoridad, furtivamente y mediante engaños (estos tres últimos elementos del tipo penal de despojo).

Dada la naturaleza civil de esta tesis, el análisis del delito de despojo únicamente se limita a entender como un procedimiento de usucapión de mala fe

es por naturaleza despojo, no se profundiza en consecuencias o particularidades del procedimiento penal; se pretende más bien que al exponer la naturaleza delictiva de la usucapión de mala fe, influya en la eliminación definitiva de la figura en el derecho civil.

Esta investigación pretende de enfrentar los principios generales de derecho y ratio iuris que justifican a la prescripción positiva contra los que justifican al derecho de propiedad; examinar si la regulación actual responde realmente a principios generales legítimos y sociales o responde a intereses económicos; que tan violatorio de derechos fundamentales resulta la figura de la usucapión en el marco actual de Derechos Humanos en el que México se intenta desenvolver.

En el primer capítulo se expone el marco teórico de la usucapión, analizamos un breve esbozo de lo que la propiedad significa para el hombre y su estrecha relación; no se pretende detenernos en justificarlo o descalificar el origen de este derecho real, no es menester del presente estudio entrar en juicios de valor o batallas políticas acerca de si la propiedad es benéfica o bien es el resultado de la diferencia de clases y la injusticia social; se pretende entender su origen y repercusión en el sistema jurídico actual.

Para adentrarse en el funcionamiento actual de la prescripción adquisitiva es necesario entender los conceptos fundamentales que la rodean. El primer capítulo aglomera los conceptos de naturaleza esencial de la usucapión; mediante su estudio se pretende la comprensión integral de la figura prescriptiva, dentro de estos conceptos se encuentra la propiedad, la posesión, la misma prescripción adquisitiva y el Registro Público de la Propiedad.

Como se apreciará el análisis legal que se hace de los conceptos jurídicos fundamentales se realizará a partir del Código Civil Federal debido a la intención de difusión de la presente investigación y la necesidad de tener una legislación común rectora en materia de conceptos e interpretaciones.

En el segundo capítulo se estudian los antecedentes de la prescripción adquisitiva y su marco teórico, dentro de los cuales se encuentran la posesión, la propiedad y el Registro Público de la Propiedad y sus orígenes, todo esto para entender la causa legitimadora de la prescripción positiva y su uso actual.

En el tercer capítulo se revisarán brevemente la regulación de la prescripción adquisitiva de algunos sistemas neorromanistas, en estos análisis se revisará únicamente si el concepto de prescripción es idéntico, si se requieren los mismos requisitos y temporalidades; no se pretende ahondar en el tratamiento de cada legislación, la profundización se hace únicamente con la ley española al final del capítulo. Este análisis tiene como objetivo observar el tratamiento de la usucapión en distintas naciones con un mismo sistema jurídico.

Se hizo mayor énfasis en la legislación madrileña, toda vez que es la normatividad que se ha encontrado con particularidades que de implementarlas en el derecho mexicano serían de gran utilidad.

En el cuarto capítulo se intentó realizar la búsqueda a nivel federal pero la respuesta fue que los datos solicitados no se encuentran en las estadísticas que la federación realiza, por lo tanto se decidió realizar una búsqueda en la Ciudad de México, por ser la capital de la República Mexicana además de que existe un acceso a la información pública más eficiente, la práctica de campo fue más practica debido a la cercanía con el Estado de Morelos y la cercanía de los tribunales en la Ciudad entre sí.

Posterior a la análisis de estos datos estadísticos procedimos a realizar la solicitud de información al tribunal superior de justicia de la Ciudad de México respecto al número de procedimientos judiciales civiles de prescripción adquisitiva y en el periodo estudiado, sin embargo mediante la respuesta de la solicitud de información de fecha 10 de octubre de 2016 dictada por el maestro Alejandro García carrillo dictaminador de transparencia, se informó que en términos:

“En términos de los artículos 7, párrafo tercero; y 219 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y en el marco de la competencia de esta Dirección de Estadística, a fin de dar una respuesta, se hace del conocimiento al requirente que esta Dirección de Estadística no compila información estadística de acuerdo con la solicitud planteada. En otras palabras, dicha Dirección no compila la información estadística de conformidad a las variantes que usted

*indica en su solicitud, es decir, los datos que usted requiere no se procesan para fines estadísticos.*²

Para finalizar con el capítulo cuarto se hace un análisis de la usucapión como posible figura jurídica vulneradora de derechos humanos, vista desde el punto de vista de vulneraciones por particulares.

Posterior a ello se realiza la propuesta de modificación a la regulación de la usucapión. Finalmente se expusieron las conclusiones a las que se llegaron después de concluida la investigación.

² Información proporcionada por la unidad de transparencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal el 10 de octubre de 2016, a partir de la solicitud de información pública presentada a través del portal electrónico de transparencia Infomex el 22 de septiembre de 2016.

CAPÍTULO PRIMERO

MARCO TEÓRICO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Sumario: I. La propiedad; 1. Concepto de propiedad; 2. Elementos de la propiedad; 3. Medios de adquisición de la propiedad; A. Contrato; B. Sucesiones; C. Adjudicación; D. Ocupación; E. Accesión; F. Prescripción; II. Posesión; 1. Concepto de posesión; 2. Elementos constitutivos de la posesión; A. Animus; B. Corpus; III. Prescripción; 1. Concepto de prescripción; 2. Clasificación de la prescripción; A. Prescripción adquisitiva; B. Prescripción negativa; 3. Requisitos para la prescripción adquisitiva; IV. El registro público de la propiedad; 1. Concepto de registro público de la propiedad; 2. Terminología; 3. El registro público federal; 4. El registro público en la Ciudad de México.

I. Propiedad

El fin general de un procedimiento prescriptivo de adquisición es la declaración de propiedad. La propiedad es la figura jurídica deseada en este procedimiento, por lo cual es el primer concepto que se aborda dado su carácter constitutivo en la prescripción adquisitiva.

La palabra propiedad procede del latín *propietas* y este de *propius* (propio), que significa “perteneciente a algún o alguna cosa”³

Desde la aparición del hombre en el planeta la propiedad ha formado parte de su vida, de sus épocas y de su evolución; hay un antes y un después muy delimitado a partir del origen de la propiedad privada, ejemplo de ello se encuentra en la época primitiva con la formación de la familia sindiásmica⁴ y el surgimiento dentro de su seno de la propiedad privada.

El matrimonio sindiásmico introduce en el concepto de familia un elemento nuevo. Junto a la verdadera madre se coloca al verdadero padre por razón de

³ Muñoz Rocha, Carlos I., *Bienes y derechos reales, México, Oxford University Press, 2014, p. 91.*

⁴ Familia en la cual el hombre mantenía relación con numerosas mujeres teniendo entre ellas una mujer principal, las mujeres debían estricta fidelidad al hombre.

herencia y transmisión futura de bienes, con arreglo a la división de trabajo en la familia de entonces, correspondía al hombre procurar la alimentación y los instrumentos de trabajo necesarios para ello; consiguientemente, era, por derecho, el propietario de dichos instrumentos y en caso de separación se los llevaba consigo, de igual manera que la mujer conservaba sus enceres domésticos. Por lo tanto, según las costumbres de aquella sociedad, el hombre era igualmente propietario del nuevo manantial de alimentación, el ganado, y más adelante, del nuevo instrumento de trabajo, el esclavo⁵. Es en esta división del trabajo en donde surge la propiedad privada, objetivo final de la usucapión.

Desde la antropología como desde la sociología, la propiedad y el derecho, están estrechamente ligados a las distintas formas que históricamente asumió la división del trabajo. Es decir, las concepciones políticas, históricas sociales y antropológicas, están estrechamente vinculadas. La importancia de entender la transversalidad científica de la propiedad es necesario, lo que se pretende con esta investigación es replantear los alcances del derecho de propiedad y dependiendo del resultado, justificar o no la manera en la que se regula legalmente el concepto y procedimiento judicial de prescripción adquisitiva.

La comprensión de este derecho real es fundamental para abordar en un futuro la prescripción; "(...) la propiedad individual es un hecho histórico extremadamente antiguo muy anterior a las leyes que la rigen en el presente; su organización actual es el resultado de una lenta evolución; ella es efectivamente, lo mismo que la familia y el matrimonio, una fuerza social que se ha desenvuelto y ha crecido en medio de múltiples vicisitudes (...) justifica ampliamente su existencia por los servicios que ella ofrece a la humanidad"⁶

La orientación en torno al concepto de propiedad cambia de rumbo y puede pasar a ser catalogado como un derecho real con reconocimiento inclusive de derecho natural, absoluto, exclusivo y perpetuo, según la Declaración de los

⁵ Engels, Federico, *El origen de la familia, la propiedad privada y el estado*, 2ª Ed., Ediciones Quinto Sol, 2003, p. 54.

⁶ Planiol Marcel y Jorge Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, 3ª ed., México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal e Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Anales de Jurisprudencia, Colección "Doctrina", Tomo III, 2002, p.p. 8-9.

derechos del Hombre y del Ciudadano y el Código Napoleón, éste como modelo y guía de numerosos ordenamientos civiles tanto europeos como americanos del siglo pasado. El criterio imperante en nuestros días considera que la propiedad es un medio para cumplir con una función social⁷.

Se ha revisado el papel que la propiedad juega en la sociedad lo cual ha tenido repercusión en lo jurídico, tomando como base lo vertido es este apartado pasemos a puntualizar las concepciones que existen acerca de la propiedad desde diversas ópticas.

1. Concepto de propiedad

“La propiedad es el poder jurídico ejercido por una persona en forma directa e inmediata sobre una cosa, que le permite su aprovechamiento total en sentido jurídico y además oponible a terceros”⁸, este poder jurídico se ejerce de manera directa e inmediata por el propietario quien tiene el más amplio goce de entre cuantos admite la ley y este se concreta en una facultad de goce, sin ningún tercero de por medio además de que su aprovechamiento es total porque puede usarla, disfrutarla y disponer de ella, en el siguiente apartado se explicará la diferencia de un aprovechamiento total, uno parcial y por qué la propiedad está dentro de los primeros.

Planiol y Ripert establecen que “el derecho de propiedad es aquel en virtud del cual una cosa se halla sometida, de modo perpetuo y exclusivo, a la acción y a la voluntad de una persona; es exclusivo dado que su goce se atribuye a una persona determinada excluyendo a todas las demás y es perpetuo puesto que nunca podrá perderse por el hecho del no-uso”⁹, es precisamente la perpetuidad citada por los tratadistas franceses uno de los puntos de los que surge la presente

⁷ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho Civil: Parte general. Personas. Cosas. Negocio jurídico e invalidez*, 10ª Ed., México, Editorial Porrúa, 2006, p.333.

⁸ *Ibidem*, p.223.

⁹ Planiol Marcel y Jorge Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal e Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Anales de Jurisprudencia, Colección “Doctrina”, Tomo III, 2002, p. 576.

investigación, la perpetuidad de la propiedad en contra de la temporalidad de la propiedad devenida del no uso.

Para León Duguit “La propiedad es una institución jurídica que se ha formado para responder a una necesidad económica, como por otra parte todas las instituciones jurídicas, y que evoluciona necesariamente con las necesidades económicas mismas.”¹⁰ En esta definición se deja ver el tema económico en la propiedad, que tan relacionada esta la propiedad con las necesidades económicas, esta relación es muy relevante, como ya se dijo el concepto de propiedad es base de la economía. En su idea de propiedad Duguit también resalta el carácter de función social de la misma, sus limitaciones y prevalencia del interés colectivo sobre el individual.

En el mismo sentido Branca establece que “La propiedad es pues el más amplio, pero no ilimitado: sus límites, en efecto, provienen sino de las leyes, que son precisamente contornos necesarios.”¹¹ Estos contornos de los que nos habla el doctrinario italiano son el marco por el cual los propietarios deben situarse, disfrutando amplia y directamente su derecho de propiedad con las limitaciones ya citadas.

Para Julien Bonnecase, el derecho de propiedad 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, toda la utilidad inherente a una cosa mueble o inmueble.”¹² Este concepto ha sido elegido porque incluye en sus primeras palabras el hecho de que la propiedad es el derecho real por excelencia, por la que las personas obtienen toda la utilidad de una cosa.

En México la Comisión Nacional de Derechos Humanos contempla el derecho de propiedad dentro de su catálogo de derechos tutelados y establece que “Es el derecho que tiene toda persona de usar, gozar, disfrutar y disponer sus bienes

¹⁰ Duguit, León, *Transformaciones generales del Derecho Privado desde el Código Napoleón*, trad. Carlos U. Posada, Madrid, Analecta Editorial, 1999, p. 175.

¹¹ Branca, Giuseppe, *Instituciones de derecho privado*, 6ª ed., trad. De Pablo Macedo, México, Editorial Porrúa, 1978, p. 178.

¹² Bonnecase, Julien, *Tratado elemental de derecho civil*, trad. Enrique Figueroa Alfonso, Harla, 1997, p. 479.

de acuerdo a la ley. Dicho derecho será protegido por el Estado, por lo que nadie podrá ser privado, ni molestado en sus bienes sino en virtud de un juicio que cumpla con las formalidades esenciales del procedimiento. Sólo en caso de interés público, y observando la debida indemnización, el Estado puede restringir el derecho a usar, disfrutar y disponer de ella.”¹³

Lo resaltable de a anterior definición es el reconocimiento de la propiedad como derecho humano por parte de la Comisión Nacional, esta declaración es otra faceta de este derecho, el cual ya ha sido retomado con anterioridad desde la Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del Ciudadano hasta las concepciones modernas del derecho que ocupa esta investigación.

Un aspecto a resaltar es que la Comisión Nacional considera que “El Derecho de Propiedad es el más amplio de los Derechos Humanos porque abarca todo lo que nos pertenece. Incluso lo que no es material, como la familia, el nombre y la dignidad” esta investigación se enfoca a la propiedad material, muebles e inmuebles, en otras palabras, no entramos al estudio de lo que la Comisión Nacional de Derechos Humanos considera como propiedad inmaterial¹⁴.

En la legislación nacional se encuentra regulada de la siguiente manera:

En el libro segundo de los bienes, título cuarto del Código Civil Federal es el correspondiente a la propiedad, en el artículo 830¹⁵ del se establece que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, por lo tanto la propiedad es el poder de gozar y disponer de una cosa con las limitaciones que fije la ley; a lo largo de este título se regula temas como relativos a medios de adquisición de la propiedad dentro de los cuales se encuentran la expropiación, la apropiación de animales, tesoros, la accesión, el dominio de las aguas; así como una variante al derecho de propiedad, la copropiedad. En el Código Civil para el Distrito Federal se establece exactamente

¹³Comisión Nacional de Derechos Humanos, “Derecho de propiedad”, http://www.cndh.org.mx/Derecho_Propiedad consultada el 15 de abril de 2016.

¹⁴ Se dejan fuera de estas consideraciones a la prescripción de la propiedad intelectual toda vez que su tratamiento es distinto.

¹⁵ Código Civil Federal, México, Editorial SISTA, 2017, Art. 830.

de forma idéntica en el mismo numeral, agregando únicamente que además de las limitaciones también se observaran las modalidades que fije la ley.

En la legislación civil para el Estado de Morelos en el artículo 999, si establece de forma concreta que la propiedad es el derecho real de usar, disfrutar y disponer de los bienes, con las limitaciones que exija el interés público y con arreglo a las modalidades que fijen las leyes¹⁶.

A manera de síntesis de los conceptos vertidos en el presente apartado, se conceptualiza a la propiedad como el derecho real consistente en el poder jurídico ejercido sobre una cosa en forma, directa, inmediata, total, exclusiva, perpetua y con función social para usar, disfrutar y disponer de esta.

2. Elementos de la propiedad

En el apartado anterior se habló del aprovechamiento total que se tiene en la propiedad, abundando en esta característica se especifica que la propiedad está formada a su vez de tres distintas facultades o posibilidades respecto de la cosa; usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*) y abusar (*ius abutendi*)¹⁷, para tener el poder total del que habla Domínguez Martínez, es decir la propiedad, se necesita reunir estas tres facultades, el uso, el fruto y el abuso.

Se debe poder servir de la cosa y aprovecharse de los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos, también se debe poder recoger todos los productos y hacer uso de ellos y por último se debe poder consumir la cosa y disponer de ella de una manera definitiva, destruyéndola o enajenándola¹⁸. Si se pueden ejercitar estas tres facultades sin consecuencias negativas de derecho entonces se está de manera general ante un propietario, es decir, aquella persona que ejerce el aprovechamiento de la cosa de manera total.

¹⁶Código Civil para el Estado de Morelos, México, Editorial SISTA, 2017, Art. 999.

¹⁷ Abaladejo García, M., Compendio de Derecho Civil, 9ª ed., Barcelona, Bosch, 2002, p.312.

¹⁸ Petit, Eugene, *Tratado elemental de derecho romano*, trad. José Fernández González, 25ª ed., México, Editorial Porrúa, 2014, p. 213.

Si únicamente puede usar y disfrutar el bien, pero no puede disponer de él, entonces estamos ante un poseedor (de manera general, porque también puede ser un usufructuario o un arrendatario) es decir un aprovechamiento parcial.

Regresando a la plenitud de aprovechamiento del derecho de propiedad cabe aclarar que ello no implica un poder desmedido de éste, significa ciertamente, el alcance mayor en las posibilidades de utilización y disposición de una cosa, pero con los límites naturales y legales que el sistema legal imponga, consecuencia de la convivencia social¹⁹. Éste aprovechamiento total es un elemento recurrente en varias definiciones doctrinales, no siempre denominado de la misma forma y con las mismas características.

Es importante distinguir entre el dominio y la propiedad, para Teixeira de Freitas citado por Edmundo Gatti “Propiedad es todo derecho adquirido susceptible de apreciación pecuniaria, es todo bien integrante del patrimonio. Dominio es el derecho de propiedad que recae sobre cosas, es decir, sobre objetos materiales, con la mayor amplitud posible”²⁰.

3. Medios para adquirir la propiedad

Todo derecho tiene un titular, el derecho de propiedad no es la excepción, Domínguez Martínez establece que “este titular al nacer no es propietario de los mismos bienes sobre los que ese derecho se ejerce en el transcurso de la vida hasta el fallecimiento”²¹ estos cambios de titulares de la propiedad se realizan por diversos medios que reconocen distintos orígenes y causas, es fundamental conocer estos medios de adquisición de la propiedad debido a que el objeto principal de esta investigación, la prescripción, es uno de ellos.

En el apartado anterior se revisaron los elementos del derecho de propiedad, uno de ellos es el *ius abutendi*, es decir el disponer de la cosa sobre la que el

¹⁹ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.*, p.323.

²⁰ Gatti, Edmundo, “Propiedad y dominio”, *Lecciones y Ensayos*, Buenos Aires, 1962, No. 24, p. 26, en <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/24/propiedad-y-dominio.pdf> consultado el 22 de mayo de 2016.

²¹ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.*, p.348.

derecho de propiedad se ejerce, una forma de disponer es mediante la transmisión del derecho a otra persona que la adquiere.

La persona desde su nacimiento y hasta el momento de su muerte va transformando sus derechos y obligaciones, y es posible que durante su vida adquiera bienes y se deshaga de ellos, las propiedades pueden pasar a manos de otro, pues el derecho de propiedad como se especificó permite al titular disponer de ella. “Se entiende por modo de adquirir el acto o hecho jurídico, cuyo efecto según la ley es la transmisión de la propiedad y de los derechos reales en general.”²²

Dentro de los modos o medios para adquirir la propiedad se encuentran diversas clasificaciones entre las que se encuentran a título universal, particular, entre vivos, por defunción, a título gratuito, oneroso y finalmente los originarios y derivados. A continuación se presentaran en concreto los medios de adquisición de la propiedad ya sea a título originario o derivado, sea el que sea su origen todos reconocen a la ley como fundamento.

A. El contrato

El contrato es el medio más común de adquisición de la propiedad. En palabras de Castán Tobeñas “... el contrato es la causa más frecuente, la única fuente ordinaria y normal de las obligaciones. Trascendental para la vida social y económica, hasta el punto de que contratación y progreso siguen en la historia una curva ascendente paralela...”²³

Además de ser la forma más común lo es también la forma dominante y más conocida aun fuera del ámbito del derecho, pues a través de estos actos jurídicos intercambiamos bienes y servicios. Contratos de compraventa y donación son ejemplos de contratos que se relacionan con la adquisición de la propiedad.

B. Sucesiones

²² Bonnecase, Julien, Óp. Cit., p. 484.

²³ Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral*, Editorial Reus, Madrid, 1955, p. 337.

El segundo medio para adquirir la propiedad tiene lugar por la transmisión de herencias y legados, este medio surge al momento de fallecimiento de una persona. A estas formas de adquisición se les denomina *mortis causa* y son estudiadas ampliamente en el derecho de sucesiones.

C. Adjudicación

La adjudicación es una forma declarativa del dominio o de la propiedad, por medio de ella un juez declara que una persona tiene el dominio de la cosa con anterioridad. Esta forma para adquirir la propiedad se da en la herencia y en la venta judicial y remate.

D. Ocupación

El doctrinario Giuseppe Branca prevé dentro de esta forma de adquisición de la propiedad una diferente, la invención o hallazgo:

Por ocupación e invención sólo pueden adquirirse bienes muebles; los inmuebles en efecto, cuando no son propiedad privada, entran *ipso iure* al patrimonio del Estado y por lo tanto no pueden adquirirse individualmente por quien los ocupe o los halle. Las cosas muebles que no pertenezcan a nadie o cuyo propietario las ha abandonado voluntariamente, caen automáticamente en propiedad del primero que de ellas tome posesión con intención de apropiárselas. La invención se caracteriza por que no es necesaria la toma de posesión, sino que basta que la cosa haya sido vista.²⁴

²⁴ Branca, Giuseppe, *Instituciones de derecho privado*, 6ª ed., trad. De Pablo Macedo, México, Editorial Porrúa, 1978, p. 89.

La ocupación es una forma de adquirir la propiedad mediante la aprehensión de una cosa que no tiene dueño, con la finalidad de apropiarse de ella. Esta forma de adquisición fue la manera en que los primeros seres humanos se apoderaron de las cosas.

Muñoz Rocha retoma a Bonnecase quien establece que la ocupación consiste esencialmente en el hecho de tomar posesión de una cosa no perteneciente a nadie, con la intención de adquirir su propiedad.²⁵

En tanto a la ocupación existen varias clasificaciones, las cuales no se verán a profundidad pues no se relacionan de manera directa con el tema, sin embargo se mencionaran algunas de ellas como son la adquisición de propiedad de un tesoro, la adquisición de animales por caza y pesca y la adquisición de propiedad de aguas por captación.

E. Accesión

Bonnecase afirma que la accesión es un modo para adquirir la propiedad basada en la incorporación de elementos extraños a las cosas de nuestra propiedad.²⁶ La accesión se da de manera natural y artificial.

Dentro de las formas naturales de accesión se encuentran aluvión, consistente en el agrandamiento de un predio por las riberas de los ríos; avulsión es lo contrario pues se pierde una parte de la propiedad por un la fuerza del río; el nacimiento de una isla y la mutación de cauce de un río. En las accesiones artificiales encontramos la de inmuebles y muebles, en la primera lo construido plantado y sembrado en predio ajeno pertenece al dueño de la finca; en la accesión de muebles encontramos la incorporación o adjunción, la mezcla y la confusión.²⁷

F. Prescripción

²⁵ Muñoz Rocha, Carlos I., *Bienes y derechos reales*, México, Oxford University Press, 2014, p. 88.

²⁶ Bonnecase, Julien, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, trad. de Enrique Figueroa Alfonso y Editorial Pedagógica Iberoamericana, México, Editorial Harla, t. 1, 1997, p. 485.

²⁷ Bonnecase, Julien, *Óp. Cit.*, p. 485.

Este es el medio de adquisición de la propiedad que más interesa para esta investigación, el preámbulo hasta ahora realizado es como entenderemos su naturaleza jurídica y origen. Posteriormente nos referiremos a la posesión, por ahora solo se dirá que el principal efecto de la posesión de una cosa es llegar a adquirir la propiedad, en otras palabras, por este medio la persona adquiere la propiedad por la mera posesión.

Esta forma para adquirir la propiedad tiene sus requisitos, los cuales serán explicados claramente en líneas posteriores. Este apartado pretende hacer ver la ubicación de la figura prescriptiva en el campo de lo jurídico, pues toda vez que es el tema central de la tesis goza de un capítulo independiente que trata sus características, clases y elementos esenciales.

II. Posesión

1. Concepto de posesión

De acuerdo con Planiol y Ripert “La posesión es un estado de hecho, que consiste en retener una cosa de modo exclusivo y en realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute que si fuera propietario de ella. Se dice, a veces que la posesión es una institución jurídica. Es un error. La posesión es un hecho; lo solo jurídico e institucional son los medios empleados por la ley para proteger ese hecho o para destruirlo.”²⁸

Surge entonces la cuestión de la protección por parte de la ley a lo que en su origen es un simple poder de hecho, sin ningún título jurídico, las razones tienen origen histórico y son abordadas por la doctrina italiana:

²⁸ Planiol Marcel y Jorge Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal e Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, 2002, Anales de Jurisprudencia, Colección “Doctrina”, Tomo III, p.145.

1) Quien posee exteriormente aparece como un verdadero titular, apariencia que merece ser defendida; 2) si se permitiera a quien tiene derecho sobre una cosa, hacerlo efectivo por la fuerza contra cualquier poseedor, sufriría la misma sociedad y por lo tanto un motivo de orden público impone pues la tutela inmediata de quien tiene a su favor un poder de hecho; 3) cuando el titular es también poseedor del derecho correspondiente y llega a ser molestado se le imparte la tutela bastante más rápida y eficaz de las acciones reivindicatorias sin tener que dar la difícil prueba de su derecho de propiedad.

De lo anterior cabe aclarar que si bien es cierto la posesión presume la propiedad, en el ordenamiento actual si un poseedor que también es propietario es molestado, le vale más dar la “difícil” prueba de la propiedad que contender contra el que molesta en caso de que éste sea también propietario.

La posesión implica en principio, la detentación directa de una persona respecto de una cosa, es decir, se presenta como la situación objetivamente apreciable, por la que alguien tiene algo en su poder, de tal manera que está consigo y lo usa con exclusividad porque lo tiene físicamente, en efecto, se puede poseer por ser propietario y precisamente por ese derecho de propiedad permite poseer; es posible también que el propietario a su vez, transmita contractualmente la posesión y conserve la propiedad, como acontece en el usufructo, el arrendamiento, la compraventa con reserva de dominio, el comodato, etc.²⁹. (Esta clase de posesión no puede ser causa de prescripción adquisitiva, salvo excepciones bien delimitadas), o bien inclusive puede poseer sin tener derecho a ello con una posesión motivada por el apoderamiento de una cosa que legalmente sea calificado como ilícito (pero que la ley permite llamándole prescripción adquisitiva de “mala fe”).

Ahora bien, la posesión está íntimamente ligada con la prescripción porque el tiempo necesario para que el interesado adquiriera por prescripción, debe ser

²⁹ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.*, p.465.

precisamente estando aquel en posesión del bien objeto de dicha adquisición. La posesión sobre el bien que trate debe de reunir de manera general y sin adentrarnos en especificaciones, en concepto de propietario, pacífica, continua y pública³⁰

En el libro segundo de los bienes, título tercero del Código Civil Federal se conceptualiza la posesión como el poder de hecho sobre una cosa en el artículo 790³¹, lo cual deja un poco limitado el concepto pues en este no se incluyen características vistas en la doctrina con anterioridad.

De acuerdo con el Código Civil para el Distrito Federal es poseedor de una cosa el que ejerce un poder de hecho sobre ella y el que posee un derecho es el que goza de él³², como se observa no define lo que la posesión es pero se puede entender que se genera una apreciación muy parecida a la de la legislación federal,

En la legislación morelense en el artículo 965³³ se da una noción de posesión, estableciendo que es un poderío de hecho en virtud del cual una persona retiene una cosa y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia. La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho.

2. Elementos constitutivos de la posesión

De acuerdo con la doctrina tradicional romanista la posesión se compone de dos elementos esenciales, el *corpus* y el *animus*.

A. El *corpus*

El *corpus* es el conjunto de los hechos que constituyen la posesión: actos materiales de detentación, de uso, de goce, de transformación, realizados en la

³⁰ *Ibidem.*, p.485

³¹ Código Civil Federal, México, Editorial SISTA, 2017, Art. 790.

³² *Ibidem*, Artículo 793.

³³ *Ibidem*, Artículo 965.

cosa. Este es el elemento objetivo, el poder físico que la persona ejerce sobre la cosa.³⁴

B. El *animus*

El *animus* está muy ligado al *corpus*, es la forma de exteriorizar un determinado propósito de explotación económica y este propósito constituye el *animus*. Es el elemento de carácter subjetivo, es la intención o voluntad del sujeto de poseer a cosa como dueño, con exclusión de los demás.³⁵

III. Prescripción

En el apartado anterior se revisó que la prescripción es un medio de adquisición de la propiedad, a continuación entraremos a estudiar este medio a profundidad, la manera en la que se adquieren derechos como el de propiedad y otra faceta con la cual se pierden estos, en este apartado estaremos centrándonos en la prescripción adquisitiva, toda vez que es el concepto fundamental de nuestra investigación.

En general la ley prevé la posibilidad de que el mero transcurso del tiempo traiga consigo modificaciones en el patrimonio de una persona; concretamente la adquisición de un derecho o la liberación de una obligación, en ambos casos se están ante la figura de la prescripción.³⁶

1. Concepto de prescripción

La prescripción se encuentra en el libro segundo de los bienes, título séptimo del Código Civil Federal en su artículo 1135³⁷, el cual establece que es un medio de

³⁴ Ventura Silva, Sabino, *Derecho romano. Curso de derecho privado*, 23ª ed., México, Editorial Porrúa, 2008, p. 231.

³⁵ Ventura Silva, Sabino, *Ídem*.

³⁶ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.*, p.357.

³⁷ Código Civil para el Distrito Federal, México, Editorial SISTA, 2017, Art. 1135.

adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

En el Código Civil para el Estado de Morelos en el artículo 1223 da la noción de prescripción de manera casi idéntica a la del Código Civil Federal únicamente agregando que además de la adquisición de bienes por esta figura también se pueden adquirir derechos o perderlos.

Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio y pueden usucapir todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título, los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes. La prescripción también se puede renunciar, la cual puede ser expresa o tácita, siendo esta última la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido, si se renuncia a prescribir no se puede volver a dar el derecho de prescribir posteriormente.³⁸

2. Clases de prescripción

En el Código Civil para el Distrito Federal, la adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

En la legislación del Estado de Morelos se encuentran dos clases de prescripción, la primera es la prescripción positiva o usucapión, que es la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. La segunda clase es la prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales, agrega también que los derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción.³⁹

³⁸ Muñoz Rocha, Carlos I., *Óp. Cit.*, p. 309.

³⁹ Código Civil para el Estado De Morelos, México, Editorial SISTA, 2017, Art. 1240.

A. Prescripción negativa

En el Código Civil para el Estado de Morelos la prescripción negativa se encuentra regulada en el artículo 1244 la cual se verifica por el sólo transcurso del lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo extinguirse, o un derecho ejercitarse, para que se extinga la obligación o el derecho, cuando uno u otro no se hagan valer, este mismo código es el que señalará los casos de excepción a esta regla.

Así mismo da una lista de los actos que prescriben en el término de dos, tres y cinco años, en dos años se encuentran: los honorarios, sueldos, salarios, jornales u otras retribuciones por la prestación de cualquier servicio. La prescripción comienza a correr desde la fecha en que dejaron de prestarse los servicios; la pretensión de cualquier comerciante para cobrar el precio de objetos vendidos a personas que no fueren revendedores en este caso a prescripción corre desde el día en que fueron entregados los objetos, si la venta no se hizo a plazo; la pretensión de los dueños de hoteles y casas de huéspedes para cobrar el importe del hospedaje; y la de éstos y los fondistas para cobrar el precio de los alimentos que ministren. La prescripción corre desde el día en que debió ser pagado el hospedaje, o desde aquel en que se ministraron los alimentos; la responsabilidad civil por injurias, ya sean hechas de palabra o por escrito, y la que nace del daño causado por personas o animales y que la Ley impone al representante de aquéllas o al dueño de éstos. La prescripción comienza a correr desde el día en que se recibió o fuere conocida la injuria o desde aquel en que se causó el daño; la responsabilidad civil proveniente de actos ilícitos que no constituyan delitos. La prescripción corre desde el día en que se verificaron los actos.

En el Estado de Morelos en tres años se extinguen los derechos reales de usufructo y uso constituidos sobre bienes muebles, cuando los mismos no sean ejercitados durante todo ese tiempo, contándose el término a partir de la última fecha de ejercicio. En cinco años los derechos reales de usufructo y uso constituidos sobre bienes inmuebles, así como el derecho de habitación, cuando los mismos no sean ejercitados durante todo ese tiempo, contándose el plazo a partir de la última

fecha de ejercicio; también las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento quedarán prescritas contados desde el vencimiento de cada una ellas, ya se haga el cobro en virtud de pretensión real o personal; la obligación de dar cuentas; las obligaciones líquidas que resulten de rendición de cuentas.

B. Prescripción adquisitiva

En el apartado de la posesión vimos que esta era un medio transitorio hacia la propiedad, por lo que ahora afirmamos que el principal efecto de la posesión originaria es llegar a adquirir la propiedad mediante la figura de prescripción.⁴⁰

La prescripción adquisitiva o usucapión es la forma de adquirir una cosa o un derecho mediante la posesión por el transcurso de determinado tiempo y reuniendo todos y cada uno de los requisitos de concepto de dueño, pacífica, continua, pública, según hemos mencionado en el párrafo inmediato anterior.⁴¹

La clase de prescripción en la cual se adquiere un derecho se llama prescripción positiva o adquisitiva, en el artículo 1136 del CCDF la prescripción adquisitiva se define como “la adquisición de bienes en virtud de la posesión”⁴² y en el Código Civil para el Estado de Morelos (CCEM) la prescripción positiva o usucapión es la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción⁴³.

Respecto de la anterior definición legal me parece que el Código del Distrito Federal es muy limitado, pues si bien es cierto que la prescripción recae sobre bienes, también es cierto que algunos de estos bienes que se encuentran dentro del comercio son considerados más como derechos, es decir, la separación que

⁴⁰ Muñoz Rocha, Carlos I., *Óp. Cit.*, p. 306.

⁴¹ Tapia Ramírez, Javier, *Bienes. Derechos reales, derechos de autor y registro público de la propiedad*, México, Editorial Porrúa, 2004, p. 400.

⁴² Código Civil para el Distrito Federal, México, Editorial SISTA, 2017, Art. 1136.

⁴³ Código Civil para el Estado de Morelos, México, Editorial SISTA, 2017.

hace el CCEM es más completa en ese punto, pues si bien es cierto que todos los derechos comerciales se pueden materializar en bienes, la prescripción se lleva sobre el derecho mismo y no sobre el bien, tal es el caso de una persona que esté poseyendo los derechos de copropiedad, por lo tanto su prescripción se realizara sobre los derechos de copropiedad no sobre la propiedad misma materia de copropiedad.

La doctrina por su parte establece que la usucapión o prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad a título particular, gratuito u oneroso (si se ha dado alguna contraprestación por la posesión), por acto entre vivos y derivado, puesto que el poseedor va a adquirir de otra persona, la cual a su vez va a perder, el dominio sobre un bien⁴⁴.

La definición doctrinal muestra que el fin último de la prescripción, el cual es la obtención de la propiedad y las formas en las cuales se puede adquirir, pero sobre todo establece que es un modo de adquisición de la propiedad, debido a la naturaleza clasificadora de la doctrina y a manera de ubicación académica.

Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos que se mencionaran en el siguiente apartado y en las siguientes temporalidades: en cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública; de igual forma en cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción; cuando la posesión es de mala fe se requieren veinte años, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública, y de manera cierta.

En las temporalidades de cinco años que establece el código morelense se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor

⁴⁴ Cuevas Miguel, Ricardo, *Algunas notas sobre la usucapión como modo de adquirir la propiedad y su relación con la inmatriculación de bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad*, Revista de Derecho Notarial Mexicano, núm. 116, México, 2001, pp. 17.

de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.

3. Requisitos de prescripción adquisitiva

El único requisito para que la prescripción adquisitiva se pueda materializar es la posesión, esta posesión debe reunir ciertas características, las cuales están contenidas en el artículo del Código Civil Federal se enlistan los requisitos para la prescripción adquisitiva en el artículo 1151⁴⁵, el cual establece que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

Entonces la posesión debe ser el origen de la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva, es así que tanto la doctrina como la ley otorgan ciertas características a dicha posesión, las cuales se tornan insuficientes al momento de actualizar la hipótesis prescriptiva.

El Código Civil para el Estado de Morelos en su artículo 1237 cita los requisitos para prescribir estableciendo que la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales por prescripción adquisitiva, debe ser: en concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho; pacífica; continua; pública; y cierta.

IV. El Registro Público de la Propiedad

1. Concepto de Registro Publico de la Propiedad

La palabra registro es una palabra multívoca, por una parte significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa y por otra se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos.⁴⁶

⁴⁵ Código Civil para el Distrito Federal, Consulta virtual, en http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_241213.pdf consultada el 24 de mayo de 2016.

⁴⁶ Colín Sánchez, Guillermo, *Procedimiento registral de la propiedad*, 6a ed., México, Editorial Porrúa, 2006, p. 5.

El Registro Público de la Propiedad depende del poder ejecutivo y tiene por objeto dar publicidad a los actos jurídicos que tienen que ver con bienes, su principal objetivo es la oponibilidad hacia terceros. Su estudio dentro de esta investigación es importante debido a que una vez terminado el procedimiento de prescripción adquisitiva ante un juzgado, la sentencia es susceptible de ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad como título de propiedad, dentro de la inscripción se agrega que la adquisición de la propiedad se hizo mediante un juicio dando los datos del juzgado y expediente.

2. La publicidad

La publicidad que busca esta institución se logra con la inscripción de los actos jurídicos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, es así como el público en general puede acceder a estos datos y conocer el estado de la propiedad en ese momento. Se busca sobre todo que las personas accedan a este registro a buscar los antecedentes y estado actual de la propiedad sobre la cual pretenden realizar un acto jurídico para evitar fraudes o errores en estas transacciones de propiedad.

Es medular el estudio de esta institución gubernamental debido a que se piensa que son las instituciones registrales en las entidades federativas uno de los puntos clave para conseguir una mejor regulación en materia de prescripción adquisitiva, son estas instituciones las que tienen algún antecedente de la propiedad a prescribir y no deja al juzgador con la perspectiva que le brinda el actor como único panorama de la realidad del bien.

En el momento en el que se inicia el juicio de prescripción adquisitiva se notifica al Registro Público de la Propiedad porque también es demandado en el proceso, sin embargo la contestación que emite esta institución no contiene los antecedentes del predio ni ninguna otra información.

Dentro del Registro Público se tramita también un procedimiento administrativo de inmuebles que carecen de antecedentes registrales, este proceso se denomina inmatriculación y para cualquiera de estos procedimientos de

inmatriculación, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.⁴⁷

En la legislación civil federal no se define lo que la institución es expresamente, el título comienza estableciendo en el artículo 2999 que las oficinas del Registro Público se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar que determine el Jefe de Gobierno del Distrito Federal.

El artículo 1156 del CCDF que permite al que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Por su parte el CCEM establece exactamente lo mismo pero anexa un renglón en la parte final en su artículo 1242; el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

El poseedor no debe solamente ejercer la acción contra el que aparece como propietario si es que sabe que existe un propietario verdadero, el problema de esta ambigüedad es en nuestro país la inscripción de bienes en el Registro Público de la Propiedad, es potestativa y que nuestro sistema registral no es constitutivo de derechos sino meramente declarativo; el acto surge fuera del Registro e independiente de él, por lo cual válidamente puede pensarse que si un inmueble no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en cualquier otro, no implica

⁴⁷ Código Civil para el Distrito Federal, Cámara de diputados, Artículo 3046, Consultada en http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_241213.pdf el 03 de agosto de 2016.

forzosamente que tal inmueble siga estando en la propiedad originaria del Estado, es más, en el Distrito Federal, esta última hipótesis es poco creíble que se dé⁴⁸.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (RPP) es la Institución a la cual le corresponde otorgar seguridad jurídica a través de la publicidad registral de los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con la finalidad de facilitar el tráfico jurídico mediante un procedimiento legal, cuyo objetivo es la seguridad jurídica⁴⁹. Lo que otorga el RPP es la oponibilidad, la publicidad, al inscribir el inscrito adquiere el derecho a ser público y que cualquier derecho que se quiera dilucidar en torno a su propiedad se entienda con él, puesto que él es el titular registral.

De manera general ya de la en la Ciudad de México o en el Estado de Morelos los Registros Públicos de la Propiedad son Unidades Administrativas que resguardan y conservan la información de los inmuebles ubicados en su jurisdicción, siempre y cuando no sean de propiedad federal, ejidal o comunal.

Resumiendo este apartado podemos decir que:

Prescripción es un modo de adquisición o pérdida de la propiedad que funciona mediante la acción de prescripción ante los tribunales y surge por el simple paso del tiempo y la reunión de requisitos de ley al poseedor de un bien o derecho, cuando se adquiere la propiedad se está frente a la prescripción adquisitiva.

La propiedad es el derecho real por excelencia que permite a su titular el uso, goce y disfrute del bien. Propietario es el titular del derecho de propiedad.

Posesión es la detentación con algún derecho para tener la cosa, si bien no todos los poseedores son propietarios, todos los propietarios si pueden ser poseedores, y recordemos que para la prescripción adquisitiva la sucesión debe ser en concepto de dueño. Poseedor es el titular de la posesión.

⁴⁸ Cuevas Miguel, Ricardo, Algunas notas sobre la usucapión como modo de adquirir la propiedad y su relación con la inmatriculación de bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, Revista de Derecho Notarial Mexicano, núm. 116, México, 2001, p. 26.

⁴⁹ Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, Inicio, consultada en http://www.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/home.php?direccion=NQ==& el 02 de junio de 2016.

CAPÍTULO SEGUNDO

ANTECEDENTES DEL MARCO TEÓRICO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Sumario: I. Antecedentes de la propiedad; 1. La propiedad en el Derecho Romano; A. Tipos de propiedad en el Derecho Romano; a. *Dominium ex jure Quiritium*, propiedad quiritaria; b. *In bonis habere*, propiedad bonitaria; B. Modos de adquisición de la propiedad en el Derecho Romano; a. Ocupación; b. Accesión; c. Especificación; d. Confusión y conmixción; e. *Adiudicatio*; f. *Mancipatio*; g. *In iure cessio*; h. *Traditio*; i. *Usucapio*; 2. Antecedentes de la propiedad en derecho mexicano; A. La propiedad en la época prehispánica; B. La propiedad en la época colonial; C. La propiedad en la época independiente; II. Antecedentes de la posesión; 1. La posesión en el Derecho Romano; A. Especies de posesión; a. *Possessio*; b. *Possessio civilis*; c. *Possessio naturalis*; B. Adquisición de la posesión; a. *Possidere corpore*; b. *Animus possidendi*; C. Pérdida de la posesión; a. Pérdida de la *possessio corpore*; b. Pérdida de la posesión por defecto de *animus possidendi*; c. Pérdida de la posesión *animo et corpore*; D. Defensa de la posesión; a. *Interdicta retinendae possessionis*; b. *Interdicta recuperandae possessionis*; 2. La posesión en el derecho mexicano; A. La posesión en los Códigos de 1870 y 1884; III. Antecedentes de la prescripción; 1. La prescripción en el Derecho Romano; A. *Res habilis*; B. *Titulus*; C. Fides; D. *Possessio*; E. *Tempus*; E.1 *Praescriptio longi temporis*; E.2 *Praescriptio longissimi temporis*; IV. Antecedentes del Registro Público de la Propiedad; 1. Antecedentes del Registro de la Propiedad Inmobiliaria en Grecia; 2. El Registro Público de la Propiedad en el Derecho Romano; A. El Registro Público de la Propiedad en el Egipto romano; 43 Antecedentes del Registro Público de la Propiedad en Alemania; 4 Antecedentes del Registro Público de la Propiedad en España; 5. Antecedentes del Registro Público de la Propiedad en México.

I. Antecedentes de la propiedad

1. La propiedad en el Derecho Romano

Se ha hecho referencia al origen romano que tienen las instituciones que

conforman el global entendimiento de la prescripción adquisitiva, entre ellas la de propiedad. Se pretende puntualizar el funcionamiento de la propiedad y lo que significaba en la época romana con ello se construye una de las premisas de esta tesis, aquella que establece que la propiedad y la usucapión obedecía a causas sociales iguales y distintas a las que existen actualmente, aquellas en las que divergen deben de modificarse.

En la época romana la propiedad servía a los intereses del grupo, en ocasiones aparecía individualizada en cabeza del *pater* (padre de familia) aunque aun así hay que evitar el pensamiento de que esto responde a los dictados de un fin personal, la propiedad servía a un fin común.⁵⁰ Servía a Roma y a su expansión, la propiedad en manos de particulares además de ser un derecho para el propietario, fue la cimentación del posterior imperio romano.

Los romanos usaron distintos nombres para designar a la propiedad debido a su doble reglamentación; la primera es la propiedad quiritaria, la segunda es la propiedad bonitaria.

El derecho de propiedad se resume en sus características en el Derecho Romano con el *ius utendi*, facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos; *ius fruendi*, derecho a recoger todos los frutos y por último *ius abutendi*, el poder de consumir la cosa y, por extensión, de disponer de ella de manera definitiva.⁵¹

A. Tipos de propiedad en el Derecho Romano

a. *Dominium ex jure Quiritium*, propiedad quiritaria⁵².

⁵⁰ Iglesias, Juan. *Derecho Romano. Historias e Instituciones*, 18ª edición, Barcelona, Sello editorial, 2010, p. 156.

⁵¹ Ventura Silva, Sabino, *Derecho romano. Curso de derecho privado*, 24ª ed., 4a reimp., México, Editorial Porrúa, 2017, p. 199.

⁵² Los romanos se daban a sí mismos el nombre de quirites, nombre tomado del dios Quirino, que representa a Rómulo, el fundador de Roma. El derecho quiritario es el antiguo derecho civil; la propiedad quiritaria, la que está reglamentada por este derecho. Morineau Iduarte, Marta e Iglesias, Román, *Derecho Romano*, 4a ed., 28a reimp., Oxford University Press, 2016, p. 122.

En la Ley de las XII Tablas solo se conocía la propiedad del ciudadano romano, este era el único sujeto capaz de ostentar el derecho, se excluyó al menos por un tiempo a los extranjeros de esta posible prerrogativa; esta clase era el *dominium ex jure Quiritium* (dominio según el derecho romano) y el detentador era conocido como *dominus legitimus* (señor legítimo).⁵³ Esta propiedad quiritaria fue durante algún tiempo la única forma reconocida por el derecho civil, es decir aquel derecho que derivaba de las costumbres, disposiciones emitidas por los comicios y el concilio de la plebe, por los senadoconsultos, la jurisprudencia y las decisiones del emperador; los requisitos que debía reunir eran:

- Que el sujeto fuera ciudadano romano.
- Que la cosa estuviera en el comercio.
- Si era inmueble que estuviera in solo itálico (en suelo itálico).
- Su transmisión debía ser solemne.⁵⁴

*b. In bonis habere, propiedad bonitaria*⁵⁵

La propiedad bonitaria se configuraba cuando alguno de los requisitos de la quiritaria faltaba. Estaba reconocida por el derecho honorario, es decir el derecho emitido por magistrados, pretores, era plasmado en edictos⁵⁶. La *in bonis habere* en algunos supuestos podía convertirse en *dominium ex jure Quiritium* mediante un procedimiento único, que hacía que la propiedad adquiriera su máxima expresión convirtiéndose en propiedad romana quiritaria, expandiendo el territorio itálico y otorgando al propietario el carácter de *dominus*, este procedimiento era la *usucapio*.

A su vez existían tres clases de propiedad bonitaria dependiendo la situación:

- Propiedad peregrina: si el objeto estaba en el comercio, el inmueble estaba en suelo itálico y su transmisión era solemne pero la

⁵³ Muñoz Rocha, Carlos I., *Óp. Cit.*, p. 79.

⁵⁴ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 159.

⁵⁵ Aquel que había adquirido sin acudir a la *mancipatio* tenía la cosa entre sus bienes (*in bonis habere*), de ahí deriva el término de propiedad bonitaria, la que se encuentra entre los demás bienes. Morineau Iduarte, Marta e Iglesias, Román, *Óp. Cit.*, p. 123.

⁵⁶ Morineau Iduarte, Marta e Iglesias, Román, *Óp. Cit.*, p. 32.

transmisión se hacía a un peregrino se estaba ante esta clase de propiedad.

Los *peregrini* no podían ser propietarios quiritarios, posteriormente la condición jurídica personal desapareció así como la propiedad se unificó de igual manera.⁵⁷

- Propiedad provincial: si la transmisión se hacía entre ciudadanos romanos, el objeto estaba en el comercio y su transmisión era solemne pero el inmueble no estaba en suelo itálico se estaba ante esta clase de propiedad.

Los fundos situados en *provinciali* solo pertenecen en propiedad soberana al pueblo romano o al emperador dependiendo si se trata de provincias senatoriales o imperiales.

- Propiedad bonitaria: esta clase de propiedad en si es aquella que reúne los requisitos de la quiritaria pero la solemnidad en la transmisión no fue la necesaria y se hizo no por *mancipatio* si no por *traditio*.

El pretor otorga su protección a quienes, por no haber observado las formalidades civiles, son meros poseedores de las cosas. Dado todavía que la posesión se adquiere por voluntad del *dominus*, se inicia válidamente la usucapión, y el poseedor se convierte en el propietario civil al correr de uno o de dos años, según se trate, mueble o inmueble.⁵⁸

Examinando los distintos tipos de propiedad en Roma, es como entendemos que la *usucapio* surge como forma de suplir la falta de solemnidad que pudo haber existido al momento de transmitir la propiedad. Más de dos mil años después la usucapión continua siendo herramienta para suplir la falta de formalidad que debió haber existido al momento de la transmisión de propiedad, revisaremos en apartados posteriores si las causas que dieron origen a que la ley creara un figura para la continua falta de formalidad en la transmisión de propiedad siguen existiendo

⁵⁷ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 161.

⁵⁸ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 159.

en la actualidad.

B. Modos de adquisición de la propiedad en el Derecho Romano

Se llaman modos de adquirir la propiedad a los hechos jurídicos que la ley declara idóneos para que aquélla entre, como señoría general que es, en la esfera de disposición de los sujetos particulares. La variedad con que tales hechos jurídicos se presentan da lugar a clasificaciones diversas.⁵⁹ Toda vez que en el primer capítulo ya se han tocado y analizado estos modos de adquisición únicamente se citarán brevemente y se hará especial énfasis si se encuentra alguna diferencia sustancial que importe a la investigación.

A continuación se presentarán los modos mediante la clasificación de sello bizantino, la que distingue entre modos de adquirir originarios y derivativos. Se dice originaria la adquisición cumplida sin que medie relación con un antecesor jurídico como ocurre, por ejemplo, la ocupación de una cosa que no tiene dueño. Derivativa es, por el contrario, la adquisición cuya eficacia arranca de un acto de disposición del precedente titular.⁶⁰ En el presente capítulo no se hace distinción entre esta división, se exponen los modos de adquisición más relevantes, sin embargo no debe pasar inadvertida su naturaleza y clasificación.

a. Ocupación

Ocupación es la adquisición de la propiedad mediante la toma de posesión de una cosa que no tiene dueño: *res nullius cedit occupanti*. En el Derecho Romano se muestra imperante el principio de la libertad de ocupación. Se aplica la ocupación, durante largo tiempo, a un amplio círculo de *res nullius*, y su importancia es tal, que llega a verse en la misma la fuente de la que surge la propiedad. En esta suerte de adquisición, y en otras, como la usucapión, la accesión, la especificación y la tradición, es fácil advertir la propensión de la jurisprudencia a elaborar un

⁵⁹ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 165.

⁶⁰ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 165.

Derecho de raíz natural.⁶¹ Es decir a darle naturalidad y certeza a una forma de adquisición tan originaria.

Casos de ocupación son los siguientes: La *insula in mari nata*, isla que surge del mar; las *res inventae in litore maris*, perlas, piedras, conchas, es decir, las cosas descubiertas en la ribera del mar, la caza, *aucupium*, de las *ferae bestiae*, esto es, de los animales que gozan de libertad natural y los animales amansados o domesticados. El cazador hace suyo el animal cazado, importando poco que esto ocurra en finca ajena. El propietario de una finca puede prohibir el acceso a ella de cualquier extraño, pero no porque se reconozca a su favor la existencia de un derecho exclusivo de caza; las *res derelictae*, es decir, las cosas libremente abandonadas por su dueño, y no las cosas perdidas o extraviadas.⁶²

Dos constituciones imperiales de finales del siglo IV de C. aplican a los *agri deserti* el régimen de la *derelictio*. Las tierras situadas en los confines del Imperio, expuestas como estaban a las incursiones de los bárbaros, solían ser dejadas incultas por sus dueños. Con el fin de remediar los males que de aquí nacían, se permitió a cualquiera ocuparlas y cultivarlas, transformándose la posesión en propiedad luego de pasados dos años sin que el propietario las reivindicase. De otra parte, si el propietario que no puede pagar los tributos, abandona el fundo, y no retorna a éste dentro de seis meses, según el requerimiento oficial que se le hace, adquiere la propiedad la persona que, entrando a ocuparlo, se comprometa a correr con las cargas fiscales.⁶³

Tal y como se observa en este último párrafo la ocupación ilegal de fundos en la época romana fue aceptada con tal de que alguien más pagara con las cargas fiscales, pero muy claramente como los sostiene Juan Iglesias que lo retoma del Código Justiniano, esto es en las tierras situadas en los confines del imperio, tierras alejadas, de las cuales la ley romana presumió que si estaban desocupadas era porque no volverían a estarlo, por lo tanto concede la propiedad como premio a la

⁶¹ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 166.

⁶² Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 166.

⁶³ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 167.

ocupación de tierras tan lejanas y que contribuyen a la fijación de límites del territorio imperial.

Las *res hostium*, es decir en acción de guerra, en época histórica, el botín propiamente dicho pertenece al Estado, en tanto que las cosas concretas u objetos singulares entran en el dominio del que los ocupa.

b. *Accesión*

Hay accesión cuando una cosa se adhiere a otra, por obra natural o artificial, para integrarse ambas en un solo cuerpo. El dueño de la cosa principal, la que define la esencia y la función del todo, según un criterio económico-social, se hace dueño de la cosa accesoria, es decir, de la que cede o accede.⁶⁴

Los romanistas distinguen tres clases de acción: la accesión de mueble a mueble, de mueble a inmueble y de inmueble a inmueble.

En la accesión de mueble a mueble se encuentran: *ferruminatio*, que es la unión inmediata de dos objetos del mismo metal; *textura*, según el Derecho justinianeo, ceden a la tela ajena los hilos que se la incorporan, por obra de bordados o entretejidos; *tinctoria*, el colorante accede al paño; *scriptura*, lo escrito sobre carta, pergamino u otro objeto ajeno, accede a éste; *pictura*, la pintura cede a la tabla.

En la accesión de mueble a inmueble se enlistan: *satío*, accede a la tierra la semilla ajena que en ella es sembrada; *plantatio*, el propietario de la tierra adquiere lo en ella plantado, siempre que eche raíces; *inaedificatio*, los edificios u otras construcciones pertenecen, en su totalidad, al propietario del suelo.

Dentro de la accesión de inmueble a inmueble están: *avulsio*, que tiene lugar cuando la porción de terreno arrancada a un predio, por el ímpetu del río, se incorpora a otro. Para que haya accesión es menester que la tierra y las plantas transportadas se unan orgánicamente al nuevo predio, de suerte que formen con él un todo continuo; *alluvio*, es el incremento paulatino e imperceptible, por obra de la corriente de las aguas fluviales, en los predios ribereños; *insula in flumine*, por la cual si nace una isla en medio de un río público, se divide entre los propietarios de

⁶⁴ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 168.

los predios de una y otra orilla; y si no nace en medio, se divide entre los que tienen predios en la orilla más próxima y finalmente *alveus derelictus*, cuando el río público se seca permanentemente, o, abandonando por completo su álveo natural, empieza a correr por otro lugar, el álveo antiguo se distribuye entre los que tienen predios en sus orillas.⁶⁵

c. Especificación

Con este nombre se designa la transformación de una materia prima en una cosa nueva, cuando se obtiene vino de la uva, o carbón de la leña, o un vestido de la lana. Desde el punto de vista formal, la especificación justifica siempre un enriquecimiento, ya sea en favor del dueño de la materia, o a favor del artífice. Esto no significa, que el que pierde la materia o el trabajo no deba ser indemnizado.⁶⁶

d. Confusión y conmixión

Tienen lugar, respectivamente, cuando se mezclan líquidos o sólidos, de igual o de distinto género, sin que haya incorporación de una cosa a otra, ni se elabore una nueva especie. En orden a una mezcla de tal naturaleza rigen los siguientes principios: si la separación es posible, cada propietario conserva la propiedad de su cosa; si la separación no es posible, surge un estado de copropiedad; si la mezcla se hizo con el consentimiento de las dos partes, no se distingue entre cosas separables e inseparables, sino que la masa queda en condominio.⁶⁷

e. Adiudicatio

Consiste la *adiudicatio* en la adquisición de la propiedad por pronunciamiento que hace el juez en los juicios divisorios. Los juicios en virtud de los cuales se dividen las cosas o herencias comunes tienen valor constitutivo. Por la *adiudicatio* judicial, la que hasta ahora era propiedad pro parte indivisa se convierte en propiedad separada.⁶⁸

⁶⁵ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 168-171.

⁶⁶ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 172.

⁶⁷ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 173.

⁶⁸ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 174.

f. *Mancipatio*

Modo de adquirir la propiedad de naturaleza derivativa, a partir de aquí los modos serán derivativos.

Era una transmisión del derecho de dominio de una persona a otra bajo el símbolo de una venta y con el empleo de la forma ritual y solemne denominada *per aes et libram*. Debían comparecer el enajenante y el adquirente en presencia de cinco ciudadanos romanos púberes y otro ciudadano que en ese acto solemne se denominaba *libripens*, el cual tenía en sus manos una balanza. El adquirente afirmaba su derecho de dominio en términos solemnes golpeando la balanza con una moneda de cobre que entregaba al enajenante como símbolo del precio. El enajenante asentía a todo aquello y de ese modo quedaba operada la adquisición, quedando el adquirente como propietario *ex iure Quiritium* (propietario quiritaro).⁶⁹

La *mancipatio* daba el dominio al adquirente, más por sí sola no le daba la posesión, si la cosa no era materialmente entregada por el enajenante.

La *mancipatio* se aplica: a) a la transmisión o constitución de derechos reales; b) a la constitución de status familiares; c) a la venta del hijo en *mancipium*; d) a la constitución de una dote, o al otorgamiento de una donación; e) a la enajenación de una cosa con fin de garantía; f) a la venta del deudor o de persona sometida a la potestad para asegurar el cumplimiento de una obligación; g) a la liberación de un vínculo obligatorio; h) a la disposición testamentaria.⁷⁰

A finales de la República se acostumbra redactar un documento escrito, firmado por las partes y los testigos, con la finalidad exclusiva de servir como medio de prueba. En cualquier caso, si se llega a demostrar que ha habido omisión de las palabras y ceremonias de ritual, el documento en cuestión carece de todo valor. A lo largo de la época clásica, la *mancipatio* conserva su importancia práctica, pero pronto comienza a caer en desuso. Poco a poco la escritura tiende a sustituir al acto

⁶⁹ Di Pietro, Alfredo y Ángel Enrique Lapieza Elli, *Manual de Derecho Romano*, 4ª Ed, Ediciones Buenos Aires, Buenos Aires, 1997, p. 277.

⁷⁰ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 176.

mancipatorio. Utilizada todavía en el siglo IV de C., la *mancipatio* es abolida formalmente por Justiniano.⁷¹

g. *In iure cessio*

Era un medio solemne y simbólico. Las dos partes, enajenantes y adquirente, comparecían ante el magistrado figurando un juicio de reivindicación de la cosa cuyo dominio pretendía adquirirse. Si la cosa era mueble, debía ser llevada ante el magistrado. Si era inmueble, parece haberse admitido que se llevara un fragmento de ella. El adquirente, tocando la cosa mueble o el fragmento del inmueble, afirmaba, en presencia del magistrado y del enajenante, ser suya, según el derecho civil. El enajenante declaraba ser cierta tal afirmación y en vista de ello el magistrado declaraba propietario al adquirente.⁷²

Esta institución era ya conocida en el régimen de las XII Tablas, pero posterior a la *mancipatio*, es la *in iure cessio*. Consiste en un proceso aparente de reivindicación, en el que sólo toman parte ciudadanos romanos, y se aplica a la constitución o extinción de derechos de señorío sobre personas o cosas. En la época clásica la *in iure cessio* es poco utilizada para la enajenación de *res Mancipi*, es decir las que ya pasaron por el proceso de la *mancipatio*, sea por la dificultad que representa el tener que acudir ante el magistrado, sea porque tampoco proporciona las garantías que ofrece la *mancipatio*. Otras razones, tales como el desvanecimiento del viejo sistema de las acciones y el reconocimiento de un medio tan expeditivo de transmitir la propiedad, como es la *traditio*, determinaron su desaparición.⁷³

h. *Traditio*

Traditio significa "entrega". La entrega de la cosa es el modo más antiguo y natural de enajenación de *res nec Mancipi*, que no han pasado por *mancipatio*.

La *traditio* debe reunir los siguientes requisitos: la entrega misma, la voluntad concorde de transmitir y adquirir la propiedad y el fin práctico que, de modo inmediato, motiva la entrega, y es reconocido por el derecho como fundamento de

⁷¹ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 177.

⁷² Morineau Iduarte, Marta e Iglesias, Román, *Óp. Cit.*, p. 123.

⁷³ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 177.

la adquisición: *iusta causa traditionis*. Existen algunos casos de traditio ficta, con lo que se expresa que la tradición se hace sin entrega de la cosa, para producir los mismos efectos que la tradición verdadera. Son los siguientes: la *traditio symbolica*, que consiste en la entrega de un símbolo o en la realización de un acto simbólico;⁷⁴ la *traditio longa manu*, o entrega de la cosa situada a distancia por su indicación o señalamiento; la *traditio brevi manu*, por la cual el que se halla detentando la cosa, como arrendatario, depositario, comodatario, se convierte, con el consentimiento de la otra parte, en poseedor jurídico y finalmente el *constitutum possessorium*, que tiene lugar en el caso contrario, es decir, cuando el que posee la cosa en nombre propio la enajena a otro, pero conservándola en su poder como usufructuario, arrendatario.⁷⁵

i. Usucapio

La usucapión era un medio de adquirir el dominio de una cosa mediante la posesión de esta por el tiempo y en las condiciones prescritas por la ley, era llamada en las XII Tablas *usus auctoritas*, por la cual se adquiriría la propiedad por posesión continua o uso de dos años para inmuebles y uno para muebles.⁷⁶

La *usucapio* fue el origen de la prescripción adquisitiva del derecho moderno. Esta institución, como todas las instituciones jurídicas de Roma, evolucionó progresivamente a través de los siglos. Nacida con pocas particularidades en la época de la Ley de las XII Tablas, vino a tenerlas en la época clásica y a culminar, bajo el derecho justiniano, en la institución básica de la moderna prescripción adquisitiva. Lo que resta por averiguar es si los motivos para crearla siguen existiendo.

En la época clásica la usucapión podía producir dos efectos distintos: convertir al propietario bonitario en propietario quiritario y hacer propietario al poseedor que no lo era. Para la usucapión deben reunirse cinco requisitos: que el

⁷⁴ Ejemplos de esto es la entrega de las llaves de un almacén de mercancías, que sirve como entrega de las mercancías mismas; entrega del instrumento o escrito justificativo de la propiedad del enajenante; señalamiento de la cosa con signos convencionales y el encargo de la custodia de la cosa a un guardia.

⁷⁵ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 180.

⁷⁶ Muñoz Rocha, Carlos I., *Óp. Cit.*, p. 82.

objeto este en el comercio, que exista justo título, buena fe, posesión continua y tiempo necesario.⁷⁷

En este apartado bastará con un pequeño esbozo de lo que la prescripción adquisitiva era en el Derecho Romano, en el tercer punto de este capítulo se dará especial atención a la usucapión como figura central de la tesis.

2. Antecedentes de la propiedad en derecho mexicano

Antes de entrar al estudio de los antecedentes de la propiedad en la legislación nacional, es conveniente señalar que existen antecedentes de la propiedad en la Edad Media y el Código Napoleón, sin embargo estos datos no se plasmaran en la tesis toda vez que no vemos relación y utilidad directa con los objetivos de la misma, sin embargo, estos momentos históricos se retoman en el apartado de antecedentes de la usucapión, dentro de este mismo capítulo, debido a la importancia que tiene señalar en que momentos existen figuras jurídicas que preceden a la prescripción adquisitiva, es decir se retoman antecedentes de la propiedad en estas etapas pero canalizadas a la prescripción.

La propiedad en México se divide en tres épocas principalmente, la primera es la época prehispánica, la segunda la época colonial y la tercera la época independiente.

A. La propiedad en la época prehispánica

En México durante la época prehispánica, antes de la conquista española, la tierra era el principal elemento de producción, por tratarse de una población eminentemente agricultores, labradores y, en menos proporción, de artesanos. Las tierras eran controladas por el rey, quien representaba la máxima autoridad política; por lo tanto, las distribuyen según las clases sociales; la propiedad comunal o del poder público estaba muy por encima de la propiedad privada. Las clases de tierra eran las siguientes, las del rey, llamadas tierra reales o *tlatocamilli*; tierras de los

⁷⁷ Morineau Iduarte, Marta e Iglesias, Román, *Óp. Cit.*, p. 126.

señores, las tierras de palacio o *teccalli*; las tierras de los nobles o *pillalli*; las tierras del pueblo de los indios plebeyos o más iguales, denominadas *altepetlalli* y por último las tierras pertenecientes a cada barrio o *calpullalli*. Asimismo existieron tierras para el sostenimiento de la guerra y para la religión.⁷⁸

El rey tenía dos clases de tierras las recibidas por el cargo del *tlatoani* y las obtenidas por herencia, antes de asumir el cargo. La transmisión de la propiedad de la tierra solamente se daba por herencia o por la facultad que tenía el soberano, a través de disposiciones administrativas, en ocasiones incluso con gente para que la trabajar. Como se ve la propiedad en la época prehispánica estaba delimitada para cumplir distintos fines sociales dependiendo de los núcleos que se pretendía atender.

B. La propiedad en la época colonial

Después de la conquista de México comenzó la época colonial, la invasión de terminar las formas comunes de adquirir las tierras en propiedad. Empezó la repartición de los bienes muebles primero y luego la de los inmuebles. Al rey le correspondió la titularidad de todo cuanto se encontró en la Nueva España. Éste, a través de las encomiendas, concedió la posesión de la tierra bajo un sistema feudal. Así la estructura de la sociedad formada por el rey, los religiosos, no señores y los vasallos. En la repartición de la riqueza entre ellas la propiedad, participaron la corona, representada por el rey de España, militar, los soldados, el clero, los conquistadores y los pobladores.⁷⁹

Los bienes muebles lo constituían el oro y los metales, las piedras preciosas, los indios y los animales o se moviente. Una vez reunidos todos los bienes saqueados, se dividían en cinco partes. Una quinta parte era para el rey y cuatro quintas partes eran para los expedicionarios. El dominio de los indios esclavos pertenecía al rey. Su reparto se daba a través de un derecho de preferencia en favor

⁷⁸ Tapia Ramírez, Javier, *Bienes. Derechos reales, derechos de autor y registro público de la propiedad*, 3ª ed., México, Editorial Porrúa, 2016, p. 111.

⁷⁹ Tapia Ramírez, Javier, *Bienes. Derechos reales, derechos de autor y registro público de la propiedad*, 3ª ed., México, Editorial Porrúa, 2016, p. 112.

de los conquistadores para obtenerlos mediante la compra de los mismos. Así la distribución se realizó al estilo capitalista empresarial por la participación que si hubiese tenido en el financiamiento de la expedición. La propiedad en la época colonial no respondía a un fin social toda vez que los encargados de esta repartición, tenían algunos fines, pero dentro de ellos no estaba el bienestar social de la población de la Nueva España.

C. La propiedad en la época independiente

Posterior a 1810, en el México independiente, debido a las constantes revueltas internas y a partir de 1821 los países extranjeros aprovecharon para saquear la riqueza de nuestro suelo patrio, españoles, ingleses, franceses y por supuesto los norteamericanos con su doctrina expansionista, que culminó con el despojo de más de la mitad de nuestro territorio. Posterior a esta etapa y como consecuencia de la acaparamiento de tierras, en pocas manos, principalmente en las manos del clero, Benito Juárez trato de aplicar y expidió las Leyes de Reforma, las cuales fueron expedidas en 1859, y 1856, en estas leyes se decreta la nacionalización de los bienes de la iglesia y diversas limitaciones para el clero con respecto a la propiedad.⁸⁰

La Constitución de la República Mexicana, de 1857, en su artículo 27, precisó que la propiedad privada sólo mente sin consentimiento del propietario, por causa de utilidad pública y previa indemnización. Igualmente, determinó que ninguna corporación civil podía adquirido administrar por si vienes raíces, con excepción de los inmuebles destinados inmediata y directamente al servicio de la institución. Éste precepto y el decreto de nacionalización de los bienes eclesiásticos fueron legitimados mediante el decreto del 26 de febrero de 1865, expedido por Maximiliano, en el cual se declaró en la propiedad común derecho inviolable, por lo que sólo sería ocupada cuando se compruebe la utilidad pública y previa indemnización legal.⁸¹

⁸⁰ Tapia Ramírez, Javier, *Óp. Cit.*, p. 113.

⁸¹ Tapia Ramírez, Javier, *Óp. Cit.*, p. 113.

En consecuencia, corresponde al Código Civil de 1870, para el Distrito Federal y territorio de Baja California, regular la propiedad y lo hizo principalmente en los artículos 827 831, en los cuales respectivamente se dijo, la propiedad es el derecho de gozar de los bienes o cosas, con las restricciones dictadas por la ley: es inviolable y solamente puede ser ocupada con el consentimiento de su titular por causa de utilidad pública y previa indemnización; El propietario tiene el derecho sobre la superficie y el subsuelo, por lo tanto puede hacer obras plantaciones excavaciones, sin limitación de las establecidas para las servidumbres, ninguna persona está obligada a permanecer en el división, salvo que los casos en los que indivisible por su naturaleza o por disposición de la ley y en el supuesto de que la cosa sea divisible, pero no admite cómoda división, los copropietarios o partícipes de la misma no se pongan de acuerdo para que se le adjudique alguno de ellos, en este caso se venderá, se repartirá la cantidad obtenida entre ellos.⁸²

En el Código de 1884, para el distrito y territorios federales, repitió el contenido de los preceptos mencionados; no obstante se cuidó de no introducir en el texto el concepto de propiedad común derecho soluto, tal como lo refiere el código francés de 1804, por considerar que en realidad nunca, ni en la época de los romanos, la propiedad fue un derecho soluto pues siempre ha sido limitado por otros derechos, fundamentalmente en beneficio de la sociedad. Sin embargo, tanto El código de 1870, como el citado de 1884, en los artículos 827 y 729, respectivamente, modificaron el carácter absoluto del derecho de propiedad al definirla como el derecho de gozar y disponer de una cosa si no te invitaciones que las que fijen las leyes, por lo demás conservaron, en otros artículos, y acendrado espíritu individualista heredado del citado código francés.⁸³

En el análisis de estos dos códigos, el legislador muy cuidadoso en mencionar que la propiedad no se ve como una prerrogativa absoluta, en el caso de la prescripción, es más que obvio que el derecho de propiedad se deja en segundo plano debido supuestamente a la utilidad pública que ejerce el Estado parece tus de tributar, es aquí cuando se fija en la legislación mexicana las limitaciones que el

⁸² Tapia Ramírez, Javier, *Óp. Cit.*, p. 114.

⁸³ Tapia Ramírez, Javier, *Óp. Cit.*, p. 114.

derecho de propiedad tendrá, siguiendo las teorías en las cuales función social de la propiedad es más importante que un enfoque individualista.

Antes del estallido de la revolución mexicana en 1910, la propiedad estaba distribuida en pocas manos, A través de prestanombres, el comercio igualmente, estaba en manos de extranjeros, los españoles tenían el control de los abarrotes, las carnes frías, la industria del pan y la leche; los franceses, el control de la industria textil, los ingleses y norteamericanos tenían el petróleo, la energía eléctrica, las minas de cobre, oro plata y zinc, Los ferrocarriles en industria maderera. La revolución mexicana culminó con la expedición de la Constitución política de los Estados Unidos mexicanos en 1917 y el código civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la república en materia federal de 1928, este código dio origen a los actuales código civil para el Distrito Federal y el código civil Federal, ordenamientos que regulan en la propiedad dándole un carácter eminentemente social, en su respectivo ámbito de competencia.⁸⁴

Tanto en la constitución de 1857 y los Códigos Civiles de 1870 y 1884, se pasó de un régimen individualista a un orden de socialización institucional, en estas modificaciones los intereses colectivos se colocan jerárquicamente sobre los estrictamente individuales. Esta es la forma en la que actualmente se regula la propiedad en la legislación nacional.

II. Antecedentes de la posesión

1. La posesión en el Derecho Romano

Una vez estudiados los antecedentes de la propiedad y la regulación del derecho a la misma, continuaremos con la posesión y sus precedentes legales, comenzando con el antecedente romano, principal fuente histórica de la regulación actual.

En Roma la posesión era considerada un poder físico y material sobre bienes corpóreos; se asumía por la tenencia de la cosa, aunque poco después se admitió

⁸⁴ Tapia Ramírez, Javier, *Óp. Cit.*, p. 115.

la posibilidad de tener la posesión de derechos, institución que se denominaba *possessio*. La posesión es diferente a la propiedad, pues esta última comprende el *jus utendi* (uso), *jus fruendi* (disfrute) y el *jus abutendi* (abuso o disposición); la primera no posee estas características.⁸⁵ La posesión es de hecho, la propiedad es de derecho.

La ley trata de meter la "propiedad" dentro de precisos contornos jurídicos, más la propiedad no empieza ni acaba en éstos, no haya institución que más se apoye en fuerzas extrajurídicas, la posesión no es más que el complemento extrajurídico de la propiedad.

A. Especies de posesión

Las fuentes formales del Derecho Romano no reconocen la *possessio*, que es hija de la práctica social; no la conoce ni la protege, porque cae fuera del campo de los derechos. Pero aun así se sirve de esta figura, tomándola en consideración a los efectos de la adquisición de la propiedad por usucapión. Más aún, toda la teoría de la posesión es elaborada por los juristas con miras a este fin.⁸⁶ Dentro de la regulación romana se encontraban distintas especies las cuales se analizarán a continuación.

a. *Possessio*

Possessio, era la posesión simple y llana, se caracterizaba por la tenencia de la cosa (*corpus*) e intención de disponer de ella con exclusión de los demás (*animus possidendi, animus rem sibi habendi*), esta *possessio* puede ser. El efecto saliente de esta posesión era la protección interdictal. Esta posesión se verá en el número cuarto de este capítulo.⁸⁷

Esta posesión puede ser *possessio iniusta* es la adquirida con violencia, ni

⁸⁵ Muñoz Rocha, Carlos I., *Óp. Cit.*, p. 269.

⁸⁶ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 194.

⁸⁷ Muñoz Rocha, Carlos I., *Óp. Cit.*, p. 270.

clandestinamente, ni por concesión precaria, también puede ser *possessio iusta*, es la que adolece de tales defectos.

b. Possessio civilis

En el ámbito del *ius civile*, la distinción entre *possessio iusta* e *iniusta* tenía gran importancia. Moviéndose en tal ámbito, la jurisprudencia clásica construye la teoría de la posesión con miras a la adquisición de la propiedad, y no desde el punto de vista de la defensa interdictal. *Possessio iusta* era la conforme al *ius* y, como tal, conducía a la usucapión de la cosa poseída.⁸⁸

c. Possessio naturalis

No era *possessio*; la *possessio naturalis* era la detentación, el simple estar en la cosa. Fuera de la noción de *possessio*, queda la detentación, un simple estar en la cosa.

B. Adquisición de la posesión

Para que se pudiera adquirir la posesión se requiere el *possidere corpore* (posesión del cuerpo) y el *animus possidendi* (ánimo de poseer). El corpus y el animus.

a. Possidere corpore

La adquisición puede tener lugar por ocupación y por tradición. La ocupación es una adquisición originaria, la adquisición originaria es tratada con más rigor que la adquisición derivativa. En orden a los inmuebles, no sólo es necesario entrar en ellos, sino que aún es preciso realizar ciertos actos que denuncien su apropiación con carácter. Por lo que toca a los muebles, basta una relación con la cosa que

⁸⁸ Petit, Eugene, Tratado elemental de derecho romano, 25ª ed., trad. José Fernández González, 25ª ed., México, Editorial Porrúa, 2014, p. 423.

permita actuar sobre ella. En general, se adquiere la posesión de una cosa mueble desde el momento en que queda puesta a nuestra disposición. La tradición establece que para adquirir la posesión de un fundo no es menester, sino que basta con pisar en él. En general, la aprehensión material de la cosa puede sustituirse por una declaración de las partes.⁸⁹

b. Animus possidendi

El *possidere corpore* o *corpus* no es suficiente. Junto a él debe darse, en unión indisoluble, la intención de disponer de la cosa con exclusión de los demás, con lo que se alude a un querer activo, permanente e ilimitado sobre la cosa. El animus debe reflejarse en un acto objetivo de adquisición. Dada la exigencia del animus, no pueden adquirir la posesión, cuando menos por sí, los infantes y los locos.⁹⁰

C. Pérdida de la posesión

Si para adquirir la posesión se requiere el corpus y el animus, resulta claro que la posesión se pierde cuando alguno de estos dos elementos llega a faltar.

a. Pérdida de la *possessio corpore*

Se perdía la cosa mueble cuando otro se apoderaba de ella, importando poco que tal ocurra con violencia o clandestinamente. Se perdía también si se extraviaba o bien se ignoraba donde se encontraba. Pierde la posesión quien entierra o esconde una cosa, olvidando después el lugar en que tal hizo. Tal pérdida tiene efecto aunque nadie la haya tomado. Si más tarde le viene a la memoria el sitio en que está enterrada o escondida, inicia una nueva posesión. El derecho Justiniano considera, en cambio, que la flaqueza de la memoria no perjudica a una posesión

⁸⁹ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 198.

⁹⁰ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 199.

que otro no invadió. Se pierde, en general, cuando resulta imposible actuar sobre el inmueble. En primer término, cuando otro se apodera de él. La posesión se ejercita, según hemos dicho, por ministerio de otras personas.⁹¹

b. Pérdida de la posesión por defecto de *animus possidendi*

No se pierde la posesión porque el poseedor deje de ejercer, a causa de olvido, el poder sobre la cosa. Se pierde, en cambio, cuando sobreviene una falta de animus.⁹²

c. Pérdida de la posesión *animo et corpore*

Tiene lugar en los casos de tradición y abandono voluntario de la cosa. También por la muerte del poseedor: la posesión no se transmite de manera inmediata al heredero, sino que éste ha de aprehender la cosa.⁹³

D. Defensa de la posesión

En Roma, la posesión era defendida fuera de lo estatuido por el orden jurídico, la posesión al ser una situación de hecho no era protegida en un principio, pero después se va asegurando una garantía jurídica, inclusive se le otorga la *actio publiciana*, la cual es concedida al poseedor en caso de perder la posesión. Antes del otorgamiento de esta acción, la tutela pretoria beneficia las invasiones determinadas, estas acciones posesorias para defender la posesión se conocen como interdictos, que son órdenes encaminadas a mantener una situación, en este caso es la posesión.⁹⁴

El poseedor cuenta con los interdictos para demandar el reconocimiento o protección de su posesión frente al despojo; existen dos grupos de interdictos para proteger la posesión. Unos se ejercen ante la amenaza de despojo, y son aquellos

⁹¹ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 200 y 201.

⁹² Muñoz Rocha, Carlos I., *Óp. Cit.*, p. 272 y 273.

⁹³ Muñoz Rocha, Carlos I., *Óp. Cit.*, p. 273.

⁹⁴ Muñoz Rocha, Carlos I., *Óp. Cit.*, p. 274.

que sirven para retener la posesión (*interdicta retinendae possessionis*); se utilizan antes de que el despojo se consume, esto es, cuando alguien perturba la posesión. Los otros se utilizan cuando el despojo ya se realizó, para pedir la restitución del objeto: son los interdictos que sirven para recuperar la posesión (*interdicta rescuperandae possessionis*).⁹⁵

a. Interdicta retinendae possessionis

Se utilizaban para retener la posesión, encontramos uno referente a la posesión de bienes inmuebles, que se llama interdicto *uti possidetis* y otro que se utiliza para la conservación de bienes muebles y se llama *interdicto utrubi*. El interdicto *uti possidetis*, servía para conservar o retener la posesión de bienes inmuebles. Se otorgaba al que estuviera poseyendo, vale decir, al poseedor actual del inmueble, para que se defendiera de cualquier perturbación. De este modo, el poseedor lograba mantener la posesión actual, siempre y cuando ésta no fuera viciosa, pues si la había obtenido con violencia, de forma clandestina o en razón de un precario, en relación con el adversario, el pretor le ordenaría devolver el inmueble. Es un interdicto dúplex porque cualquiera de los litigantes podía tener el papel de demandante o de demandado, por ello el magistrado lo dirigía a ambos, en los mismos términos, ordenándoles no perturbar la posesión actual. Por otro lado, el interdicto *utrubi* se usaba para conservar la posesión de bienes muebles. Se otorgaba al litigante que hubiera poseído el objeto en cuestión por más tiempo durante el último año. Era también dúplex, aunque su carácter fuera esencialmente prohibitorio, también podía servir para recuperar la posesión.⁹⁶

b. Interdicta recuperandae possessionis

Estos interdictos sirven para recuperar la posesión y son tres, interdicto *unde vi*, interdicto de *precario* e interdicto de *clandestina possessione*. El interdicto *unde*

⁹⁵ Morineau Iduarte, Marta e Iglesias, Román, *Óp. Cit.*, p. 118.

⁹⁶ Morineau Iduarte, Marta e Iglesias, Román, *Óp. Cit.*, p. 119.

vi, servía en los casos en que se era desposeído por la fuerza, vilentemente, de un inmueble. Aparecía en dos formas distintas: de *vi* y de *vi armata*, la última era para defenderse cuando la desposesión se había realizado con la ayuda de hombres armados. El interdicto de *precario*, lo otorgaba el magistrado para pedir la restitución de una cosa mueble o inmueble cuando el precarista se negaba a devolverla y finalmente el interdicto de *clandestina possessione*, se daba contra la desposesión oculta y maliciosa de un inmueble.⁹⁷

2. La posesión en el derecho mexicano

A. La posesión en los Códigos de 1870 y 1884

El Código Civil de 1870, en su artículo 919, definió a la posesión como “...*la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre*”. La comisión redactora de dicho ordenamiento consideró que si bien el concepto vertido estaba lejos de ser plenamente adecuado, ofrecía por lo menos un menor número de dificultades.⁹⁸

“El título de posesión, de suyo tan difícil, fije objeto de largas y maduras discusiones. Es ya casi un principio de buena jurisprudencia el de omitir las definiciones, que siempre son peligrosas, y de cuyos términos suelen deducirse consecuencias tan arbitrarias cuanto perjudiciales. Por esta causa se inclinó la comisión a omitir la de la posesión, que especialmente considerada, es hasta hoy un verdadero escollo para todos los jurisconsultos. Pero considerando, que de no definir la posesión, pudieran también deducirse otras consecuencias que por distintos caminos condujeran a extravíos en materia tan grave, se decidió por la que consta en el artículo 919. Muchas, tanto antiguas como modernas, fueron detenidamente examinadas; encontrándose en todas gravísimos inconvenientes; y aunque la que se propone, está muy lejos de llenar su objeto, cree la comisión que tal vez será la que ofrezca menos dificultades. Aunque en sus términos no aparece considerado más que el hecho, los artículos que inmediatamente la siguen,

⁹⁷ Morineau Iduarte, Marta e Iglesias, Román, *Óp. Cit.*, p. 120.

⁹⁸ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Parte General, personas, cosas, negocio jurídico e invalidez*, 12ª edición, México, Porrúa, 2010, p. 472.

explican las calidades que debe tener la posesión como medio de adquirir. El título de que se trata, debe ser considerado en su conjunto, para juzgar con más probabilidad de acierto; porque la definición aislada siempre deja notables vacíos. Su verdadero complemento se encuentra en los artículos 920 y 1187, en los que se fijan las calidades que la posesión debe tener, para que sirva de base al derecho de adquirir por prescripción.

Se procuró también fijar de un modo claro el distinto carácter de los poseedores; decidiéndose otras varias cuestiones relativas al tiempo y a la manera de poseer. Conforme la comisión con los principios generales del derecho, ha declarado: que al poseedor de buena fe pertenecen los frutos naturales e industriales ya percibidos. Respecto de los pendientes se examinó bajo todos sus aspectos la cuestión gravísima que resulta al considerar el principio que establece, que la cosa fructifica para su dueño, contrapuesto al que reconoce como propietario legítimo al poseedor de buena fe, mientras ésta no se interrumpa legalmente. Razones esencialmente justas y sólidas apoyan ambos principios: la dificultad consiste en combinarlos de modo que no se lastime ningún derecho. Teóricamente pudiera admitirse el pensamiento de dar al poseedor de buena fe la parte de los productos correspondientes al tiempo que medie entre el nacimiento de los frutos y la interrupción de la buena fe; pero en la práctica encontraría acaso este sistema dificultades de tal tamaño, que en vez de ser fuente de bien, sería un manantial de disputas y de consiguientes perjuicios. En efecto: siendo muy difícil fijar de una manera positiva el día en que el fruto nace y el grado de madurez a que haya llegado en el momento de interrumpirse la buena fe, lo sería también calcular la parte que al poseedor debía corresponder en el producto. A estas graves consideraciones se agrega otra de no menos peso, fundada ya en la dificultad de arreglar el resto del cultivo y la manera de cubrir los gastos que para él fueren necesarios, ya en los peligros de la intervención que justamente debería tener el que no administrara, mientras se cosechaban los frutos; puesto que sería casi imposible que el propietario y el poseedor obrasen de acuerdo tanto en la dirección de la finca, como en la venta de los frutos.

Más si por estos motivos la comisión sostiene la ley vigente, que sólo concede al poseedor de buena fe el derecho a los gastos necesarios para la producción de los frutos, cree también de clara justicia, que además se le abone el interés legal sobre el importe de los gastos referidos. Y la razón es muy obvia: la suma que importaron los gastos, cuyo fruto va a ser de otro, pudo ser empleada en otra negociación, que produjera igual o mayor utilidad. Esa suma además era un capital propio, que de buena fe se invirtió en un negocio que sin culpa del poseedor, pasa a ser propiedad ajena. Y como nadie debe enriquecerse

a costa de otro, es justo que el que recibe la utilidad, abone el interés. Más como éste varía diariamente, ya por las circunstancias generales del mercado; ya por las particulares de las personas, no puede fiarse su monto a la voluntad de los interesados. Por lo mismo se previene que se abone el interés legal.

Se creyó también muy conveniente establecer de un modo claro la diferencia que en lo civil debe haber entre el que adquiere la cosa por medio de robo y el que, aunque de mala fe, la posee en virtud de un título que baste para transferir el dominio. Uno y otro son poseedores de mala fe; pero moral y legalmente hablando, es mucho más culpable el primero. Por lo mismo debe ser distinta la obligación de restituir; salvos ciertos casos que menciona el artículo 938, y en los cuales el segundo poseedor queda equiparado al primero.

Los demás puntos que se tratan en este título, no requieren explicación especial: solo se indicará la conveniencia de los artículos 957 y 958. El primero dispone que solo haya lugar a la restitución en la posesión de menos de un año respecto de aquellos cuya posesión no sea mejor que la del reclamante. Fue, pues, necesario declarar cuál posesión se reputa mejor; la graduación que contiene el artículo 958 parece justa, y fija una regla cierta y fácil para evitar las difíciles controversias que tan frecuentemente se suscitan en esta delicada materia.”⁹⁹

Del texto del artículo 919 aludido se desprende un apego razonable a la teoría objetiva de la posesión, al establecer que se trata ciertamente de un claro poder de hecho ejercido sobre la cosa o el derecho, pues consiste en la tenencia de una u otro; sin embargo, la parte complementaria del concepto contenido en dicho precepto, al indicar que esa tenencia también puede haberla “por otro en nuestro nombre” le hace perder, según retoma Domínguez Martínez, una buena porción del mérito logrado por su parte inicial, dada la contradicción que ello implica, pues el que alguien tenga la cosa en su poder, si la posesión es ese poder de hecho, hace poseedor a aquél y en ese orden de ideas no puede poseerse en nombre de otro ni otro puede poseer en nuestro nombre.¹⁰⁰

“La primera parte de la definición del Código de 1870 es correcta: La posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho. En otros términos, es poseedor

⁹⁹ Exposición de los cuatro libros del Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California que hizo la Comisión al presentar el proyecto al Gobierno de la Unión, consultado en http://cdigital.dgb.uanl.mx/la/1080000202/1080000202_05.pdf p. 44-46, 20-02-2017.

¹⁰⁰ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Op. Cit.*, p. 473.

de una cosa el que la tiene en su poder. Más claro todavía: la posesión es un mero hecho.

Sin embargo los autores de ese buen Código no se atrevieron a llevar la idea expresada, tanto en la redacción del artículo, cuanto en la Exposición de Motivos, a todas sus consecuencias. Hay que tener en cuenta, sin embargo, la época y el medio en que actuaron esos grandes juristas.

Si la definición se hubiera limitado a decir que la posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho, sería impecable. Pero al añadir que 'por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre' desvirtuaron por completo el innegable acierto de la primera parte de la definición. Si otro puede poseer 'en nuestro nombre', eso significa que no es verdad que posesión es la tenencia de una cosa. Cuando en los términos de ese artículo, alguien posee a nombre de otro, el realmente poseedor es el que tiene materialmente la cosa en su poder.

Los legisladores de 1870 remacharon su error (o si se quiere, hicieron nueva concesión a las galerías) al decir en el artículo 923:

ART. 923.- El que posee a nombre de otro no es poseedor en derecho."

Es una perogrullesca verdad que es poseedor de una cosa el que la tiene en su poder o posesión. Decir que el que posee a nombre de otro no es poseedor en derecho, equivale a decir: el que tiene una cosa en su poder, no la tiene en su poder, si la tiene a nombre de otro."¹⁰¹

El artículo 822 del Código de 84 reproduce literalmente el concepto contenido para la posesión en el artículo 919 de su antecesor, y, en general, el texto del título destinado a la regulación de la figura copia también a la letra el articulado del Código de 70, salvo raras excepciones, por lo que en tal caso el concepto del segundo de dichos ordenamientos puede hacerse acreedor a idéntica glosa.¹⁰²

Tal como se aprecia en la exposición de motivos, el concepto de posesión es un concepto que hasta los tratadistas y creadores de la norma prefieren no darle

¹⁰¹ Díaz, Jerónimo, *La posesión en el Derecho y en la Jurisprudencia Mexicanos*, Revista de la Facultad de Derecho de México, México, No 62, , ab.- jun.- 1966, p. 323. <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-facultad-derecho-mx/article/view/26308/236> 87.

¹⁰² Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Óp. Cit.*, p. 473.

muchas vueltas debido a su complejidad, sin embargo y a pesar de sus antecedentes, el concepto legal que se tiene en la actualidad mexicana da un amplio margen a esta figura, la cual va orientada casi en su totalidad a la consecución de la prescripción.

III. Antecedentes de la prescripción

1. La prescripción en el Derecho Romano

El término usucapión en nuestro sistema jurídico es de origen latino, se tomó de la palabra *usucapio* la cual se compone a su vez de las palabras *usus*, *capere*, que significan adquirir por el uso. Como institución jurídica se reconoce y regula por primera vez en las XII tablas, específicamente en la número VI, la cual señala que los bienes inmuebles se adquieren por usucapión en dos años y los demás bienes en uno.¹⁰³

El estudio de la usucapión en el derecho romano se hace fundamentalmente de la obra de Eugene Petit, es así que establece que la propiedad podía adquirirse de dos maneras: *per universitatem* (a título universal) y a título singular. Se realizaba la adquisición en la primera forma cuando el adquirente sucedía al transmisor en una universalidad patrimonial, con todos sus elementos activos y pasivos, derechos reales, créditos y obligaciones.¹⁰⁴

La prescripción adquisitiva era conocida como *usucapio*, es la adquisición del dominio por la posesión continuada de una cosa durante un cierto tiempo. En las épocas antigua y clásica, esta institución responde a la necesidad de convertir en propietario a quien no lo era, sea porque el transmitente carece de derecho, sea porque no se ha observado la forma requerida para la transmisión. Desaparecida luego la distinción entre adquisiciones formales y no formales, la usucapio tiene por

¹⁰³ Cuevas Miguel, Ricardo, *Algunas notas sobre la ocupación como modo de adquirir la propiedad y su relación con la inmatriculación de bienes inmuebles en el registro público de la propiedad*, recuperado de www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/28/cnt/cnt8.pdf el 17 de febrero de 2016, 18:30 horas.

¹⁰⁴ Petit, Eugene, *Tratado elemental de derecho romano*, Editora Nacional, México, 1976, p. 213.

fin único el de transformar en verdadera la situación jurídica aparente del que adquiere de buena fe.¹⁰⁵

De acuerdo con el régimen de las XII Tablas, la propiedad se adquiere por el estado posesorio continuado durante dos años, si la cosa es inmueble, o de uno, si es mueble. Además del tiempo marcado para la usucapio, dos años o uno, las XII Tablas no establecen otro requisito que el de la ausencia de hurto. La *lex Atinia*, del siglo II a.C., abunda en la misma norma, si bien establece la posibilidad de usucapir, en el caso de la *reversio ad dominum*, es decir, de la vuelta de la cosa furtiva al despojado, aunque sólo sea por un instante. El Derecho clásico da un nuevo paso, al fijar otros dos fundamentales requisitos: uno objetivo, la posesión fundada en una *iusta causa* o *iustus titulus*; y otro subjetivo, la *bona fides* del poseedor usucapiente.¹⁰⁶

La usucapio es un modo de adquisición iuris civilis. Como tal, sólo beneficia a los ciudadanos romanos, y recae exclusivamente sobre cosas susceptibles de propiedad quiritaria. La usucapio no se aplica, por tanto, a los fundos situados en las provincias. En éstas, y durante la época imperial, hay otro medio jurídico, de origen griego, según parece lo más probable, para proteger la larga posesión de un fundo. Se trata de la *praescriptio longae possessionis*, o *longi temporis*, que atribuye al poseedor de largo tiempo la facultad de oponerse, mediante un procedimiento semejo al de la excepción romana, a la reivindicación del propietario. En un principio, se limita a los inmuebles, siendo sujetos beneficiarios tanto los ciudadanos romanos como los peregrinos. Más tarde, se extiende a los muebles, pero como derecho que sólo alcanza a los peregrinos. Requisitos de la *praescriptio longi temporis* son: el *iustum initium possessionis* o *iusta causa* (justa causa); la *bona fides* (buena fe) del poseedor que prescribe, y el estado posesorio continuado durante diez años entre presentes o veinte entre ausentes. Presencia y ausencia se entienden en el sentido de que el prescribiente y el propietario habiten en el mismo domicilio o en municipio distinto.¹⁰⁷

¹⁰⁵ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 181.

¹⁰⁶ Morineau Iduarte, Marta e Iglesias, Román, *Óp. Cit.*, p. 121.

¹⁰⁷ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 182.

Durante la época clásica, la *usucapio* y la *longi temporis praescriptio* tienen esferas de aplicación netamente diferenciadas. Muy pronto, sin embargo, se inicia un proceso que acabará por extender a la segunda la estructura fundamental de la primera. A ello contribuye, sobre todo, la acentuación cada día más fuerte de las notas que les son comunes. Sancionada por Justiniano la eficacia adquisitiva de la *longi temporis praescriptio*, sólo existe, una institución: la usucapión o prescripción ordinaria. Los requisitos de la usucapión, gradualmente desenvueltos en el curso del Derecho romano, se resumen en el famoso hexámetro que los juristas medievales aplican a la prescripción ordinaria de la época justiniana: *res habilis titulus fides possessio tempus*.¹⁰⁸

A. *Res habilis*

Este requisito tiene que ver con la cosa que se va a usucapir, que este en el comercio, por el contrario no son susceptibles de usucapión: a) las *res extra commercium*, fuera del comercio; b) las *res furtivae* y *vi possessae*, cosas por hurto o violencia; c) las cosas donadas al magistrado en la provincia de su cargo; d) las *res Mancipi* enajenadas por la mujer sometida a tutela legítima sin la *auctoritas tutoris*, autorización del tutor; e) el fundo dotal; f) las cosas del Estado, del príncipe y de las iglesias y obras pías; g) las cosas de los menores; h) las cosas del ausente; i) las cosas enajenadas por el poseedor de mala fe; j) todas las cosas respecto de las cuales está prohibida la enajenación.¹⁰⁹

B. *Titulus*

El título es aquel que justifica la posesión, *titulus*, como dicen los juristas tardíos, o *iusta causa*, como prefieren decir los clásicos, es la condición objetiva que hubiera sido suficiente por sí misma para justificar la adquisición inmediata de la propiedad, pero que, por haber mediado un vicio de fondo o de forma, legitima tan

¹⁰⁸ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 182.

¹⁰⁹ Morineau Iduarte, Marta e Iglesias, Román, *Óp. Cit.*, p. 125.

sólo el comienzo de la posesión.¹¹⁰

C. Fides

Existe la buena fe cuando el poseedor cree tener derecho a la posesión. El concepto ético de la *fides* o *bona fides*, tomado en cuenta por el derecho, sin retoques o modificaciones de ningún género, significa la creencia real, la honesta convicción de que no se lesionan intereses jurídicos ajenos al entrar en la posesión de la cosa. De ordinaria, la buena fe se basa en el error de creer que el precedente poseedor era propietario de la cosa. No es preciso, sin embargo, que se trate de un error de tal naturaleza. Por lo demás, los juristas romanos no exigen que el error en que se basa la buena fe sea excusable. La buena fe se presume, y le toca a la parte contraria probar su falta.¹¹¹

D. Possessio

La posesión debería ser continuada, pues de haber una interrupción hacía necesario el comienzo de una nueva usucapión con todos sus requisitos. La *possessio* o con más exactitud, *possessio ad usucapionem*, es la señoría de hecho, no la simple detentación, sobre la cosa. La posesión debe ser continuada: la interrupción, *usurpatio*, por momentánea que sea, impide que se alcance el fin perseguido, y se hace necesaria una nueva usucapión con todos los requisitos.¹¹²

E. Tempus

Las XII Tablas fijó un plazo de un año para cosas muebles y dos para inmuebles; según el posterior régimen justiniano, para adquirir la propiedad por usucapión son necesarios tres años, si se trata de muebles, y diez entre presentes

¹¹⁰ Morineau Iduarte, Marta e Iglesias, Román, *Óp. Cit.*, p. 125.

¹¹¹ Morineau Iduarte, Marta e Iglesias, Román, *Óp. Cit.*, p. 126.

¹¹² Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 184.

y veinte entre ausentes, si se trata de inmuebles. El sucesor a título universal continúa la posesión iniciada por el difunto. La mala fe del difunto perjudica al heredero, y no cabe usucapir, aunque éste sea de buena fe; la buena fe del difunto favorece al heredero, aunque éste sea de mala fe. El heredero en quien se da mala fe puede rematar la usucapición, porque la posesión es un hecho único.¹¹³

E.1 *Praescriptio longi temporis*

Puesto que la usucapición solo la podía invocar los ciudadanos romanos y sobre las cosas sujetas a propiedad quiritaria, la legislación imperial creó una institución análoga aplicable a los fundos provinciales. En un principio esta defensa se le dio a los poseedores de los terrenos fuera del suelo itálico, es decir en la provincia, era una excepción más que una acción hecha valer en contra de los propietarios, prescripción de largo tiempo.¹¹⁴

E.2 *Praescriptio longissimi temporis*

Constantino introduce la *praescriptio longissimi temporis* o excepción que puede oponerse a cualquier acción reivindicatoria por parte de quien ha poseído la cosa durante cuarenta años, aunque sea sin título ni buena fe. Tal prescripción tiene fuerza adquisitiva, y no simplemente defensiva, en el derecho justinianeo. En efecto, Justiniano dispone que el que ha poseído la cosa, incluso la furtiva, pero no la sustraída violentamente, durante treinta años, o durante cuarenta, si pertenecía al fisco, a la iglesia, a una obra pía, al emperador o a la emperatriz, adquiere la propiedad sobre ella.¹¹⁵

Es en esta prescripción en donde se comienza a dar la posibilidad más evidente de prescribir de mala fe, independientemente del título y la buena fe. Es decir es esta época la que da paso a la ilicitud en el derecho civil, en esta clase de

¹¹³ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 186.

¹¹⁴ Morineau Iduarte, Marta e Iglesias, Román, *Óp. Cit.*, p. 129.

¹¹⁵ Morineau Iduarte, Marta e Iglesias, Román, *Óp. Cit.*, p. 129.

prescripción no se exige el título, sino únicamente la buena fe inicial. El tiempo comienza a correr desde la toma de posesión, que es el momento a partir del cual puede intentarse contra el poseedor la acción reivindicatoria, cuyo ejercicio caduca a los treinta o cuarenta años, como se ve se pretende dar validez a esta prescripción aumentando más de diez veces la temporalidad común. En lo demás, rigen los requisitos de la antigua *longi temporis praescriptio*. Todavía es de advertir que esta prescripción extraordinaria, funciona con eficacia extintiva cuando se dan las condiciones necesarias para ello, y faltan, en cambio, las que se requieren para que entrañe adquisición. Esta prescripción extraordinaria es de la que habla el derecho madrileño, tal y como lo veremos en el capítulo tercero.

IV. Antecedentes del Registro Público de la Propiedad

El Registro de la propiedad inmobiliaria debe ser estudiada históricamente a través de dos Estadios: el poseyente o *a priori*, que se refiere a la implementación de “Registro” como sistema de publicidad de la transmisión de derechos reales y el consecuente o *a posteriori*, respecto a las prioridades que existían, surgidas por la fuerza de la ley, que impuso la obligatoriedad de la Inscripción registral como forma de la transmisión de derecho real y con el objeto de orden jurídico.¹¹⁶

1. Antecedentes del Registro de la Propiedad Inmobiliaria en Grecia

El primer lugar donde se conoce que fue implementado el Registro de la Propiedad Inmobiliaria fue en la antigua Grecia, en el cual existieron los primeros registros que se conocieron como “anagrafe”, se crearon con el propósito de evitar engaños llegándose a exigir la puesta de un cartel para mostrar en los inmuebles que estaban afectados por el cumplimiento de las obligaciones contraídas por su

¹¹⁶ Rodríguez de la Torre, Lafaille, *Tratado Teórico y Práctico del Derecho Notarial*, Volumen VI, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1981, Pág. 439.

dueño, así por ejemplo la venta de inmuebles era anunciada por pregoneros y los gravámenes se individualizaban en libros.¹¹⁷

2. El Registro Público de la Propiedad en el Derecho Romano

En la Roma antigua no existía publicidad registral, sin embargo fueron creadas instituciones que ya se estudiaron en este capítulo dentro de los modos de transmisión de la propiedad, la *mancipatio* y la *in iure cesio*. La *mancipatio* recordemos era una forma contractual, caracterizada por un acentuado formalismo, complementado por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que adquiriera los efectos legales deseados. Por su parte la *in iure cessio*, en cambio, era una especie de juicio reivindicatorio. Años más tarde, fue superada por la *traditio* eclipsando a las instituciones a las que hicimos referencia.

A. El Registro Público de la Propiedad en el Egipto romano

En el Egipto romano existieron registros inmobiliarios, creados hacia el año 60 d.C., que ofrecen ciertas garantías a los dueños de bienes privados y sirvan al Estado para asegurarse un control de las propiedades con miras a la tributación. Existía así un archivo denominado "*bibliozeke*" (archivo de Negocio) en donde se archivaban las declaraciones de impuestos, y la "*Enkleseon*" (archivo de adquisiciones) que era la oficina que intervenía en el movimiento Inmobiliario; y funcionaba por medio del "*bibliofilake*" o registrador, a quien por medio de una solicitud se le pedía que realizara el acto que se necesitaba registrar, si accedía pasaba a otra instancia "*prosangelia*", en la que se inscribía el nombre del adquirente y la clase de contrato, sin mayor trámite se daba fe de que el acto era válido.¹¹⁸

Los documentos de derecho privado, en el "registro de adquisiciones". Organizado conforme al sistema de los folios personales, en cada una de las listas

¹¹⁷ Rodríguez de la Torre, Lafaille, *Óp. Cit.*, Pág. 439.

¹¹⁸ Rodríguez de la Torre, Lafaille, *Óp. Cit.*, Pág. 440.

del registro destinadas a las particulares comarcas, figuras por orden alfabético los nombres de los propietarios, con la indicación de sus bienes y de las especiales circunstancias concernientes a éstos: derechos de propiedad, derechos pignoraticios, limitaciones en orden a la disposición, verbigracia, por estar los dueños afectos al pago de deudas y exenciones de impuestos. Si un propietario, por ejemplo, quiere vender una finca, deberá notificarlo al registro, para lograr la oportuna aprobación. Expedido por el registro el documento, uno de los agoranomos, es decir, de los notarios públicos, redacta el correspondiente documento. Luego, el comprador debe formular una declaración al registro, para que se ponga fin a la situación flotante creada. Cada cierto tiempo los propietarios vienen obligados a presentar declaraciones sobre sus bienes inmuebles. Estas listas de registro de particulares son revisados por orden del prefecto cada cinco años. De advertir son dos situaciones, la primera, que quien recibe prueba de los hechos no es el notario, sino el registro y la segunda, que la fe pública no resulta de las listas, sino de los documentos guardados en el archivo.¹¹⁹

3. Antecedentes del Registro Público de la Propiedad en Alemania

En este existen dos figuras representativas de la transmisión de la propiedad como son la *Thinx* y la *Auflassung*; la *Thinx*, consistía en la celebración de un acto solemne lleno de ritos y simbolismos que obligatoriamente debían ser efectuados ante la Asamblea Popular (*Mallus*) o ante el Concejo Comunal (*Thinx*); Presidida por el *Thinxmann* o Jefe de la Asamblea. En dicha audiencia el transmitente hacía una entrega simulada al adquirente del inmueble, y era a partir de ése momento en que quedaba investido de la titularidad de la cosa en su favor. La *Auflassung*, consistía en que el bien debía ser entregado ante el juez para que este decidiera sobre aquel. La resolución era mediante la entrega ficticia del bien, ya que el juez únicamente hacía pública dicha entrega; en esta instancia, el transferente debía abandonar el inmueble para que el dueño tome posesión.¹²⁰

¹¹⁹ Iglesias, Juan, *Óp. Cit.*, p. 180.

¹²⁰ Rodríguez de la Torre, Lafaille, *Óp. Cit.*, Pág. 440.

Alemania pretendió equiparar las formas adoptadas ante el *Thinx* de la *mancipatio*, a las observadas ante el *Auflassung* en la *in jure cessio*, estos procedimientos eran orales, en el cual las resoluciones que se dictaban inicialmente se llevaban en archivos judiciales o en los municipales, y posteriormente, se crearon, libros especiales, lo que constituyó la primera institución registral.¹²¹

La influencia del Derecho Romano debilitó a las instituciones germánicas, siendo hasta el siglo XVII cuando el antiguo sistema entró nuevamente en vigor, para después alcanzar institucionalidad jurídica en el Código Civil Alemán de 1896.¹²²

4. Antecedentes del Registro Público de la Propiedad en España

El Registro de la Propiedad Inmobiliaria en España se estableció en cuatro períodos los cuales son denominados: registro de la publicidad primitiva, influencia romana, iniciación del régimen de publicidad y régimen de publicidad registral. El primer periodo llamado registro de la publicidad primitiva, estaba lleno de formalidades y solemnidades externas, siendo la figura principal de esta época la llamada robración, la cual consistía en la ratificación pública y solemne de la transferencia por medio de una carta o escritura de un inmueble.¹²³

La segunda etapa, fue la influencia romana, este período se caracteriza por el desaparecimiento de la publicidad, y por la sustitución de la *Traditio* la cual fuera recogida en las partidas “Como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa”. La forma de Tradición de este período es derogada por la implementación de la Real Pragmática de Carlos III del 31 de Enero de 1768, por la cual se creó el Oficio de Hipotecas.

El tercer período, se da por la iniciación del régimen de publicidad, en el cual se tiene como característica principal la publicidad de los actos relacionados con bienes inmuebles, principalmente de gravámenes e hipotecas. El servicio de

¹²¹ Colín Sánchez, Guillermo, *Procedimiento registral de la propiedad*, 6a ed., México, Editorial Porrúa, 2006, p. 8.

¹²² Colín Sánchez, Guillermo, *Óp. Cit.*, p. 9.

¹²³ Colín Sánchez, Guillermo, *Óp. Cit.*, p. 9.

hipotecas era público percibiendo aranceles y desarrollado a través del sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos. Aquí aparece la figura del escribano, quien extendía una copia del documento presentado, en la cual por medio de una anotación marginal al pie de la misma, describía lo actuado. Mas esta forma de Registro inmobiliario al igual que la anterior tuvo que desaparecer por ocultar información de los gravámenes existentes. El último período, denominado de la consolidación del régimen de publicidad registral, el cual se originó con la promulgación de la Ley Hipotecaria de 1861 que fue necesaria para dar certeza del dominio y demás derechos en la cosa evitándose así la mala fe y libertad al propietario de los usureros.¹²⁴

5. Antecedentes del Registro Público de la Propiedad en México

Así como muchas instituciones del derecho, los antecedentes del actual Registro Público de la Propiedad y del Comercio datan del antiguo derecho español, en el que destacan los siguientes ordenamientos: La Bula *Inter Coetera* expedida por el Papa Alejandro VI, por petición de los reyes católicos de España, la cual sirvió para poner fin a las disputas entre España y Portugal. Posteriormente, con el triunfo de Hernán Cortés, a partir de 1521 adquirieron vigencia en el territorio que hoy es México, los siguientes ordenamientos jurídicos españoles: las Leyes de Castilla, el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación, ordenamientos en los cuales podemos decir que se encuentran los antecedentes de la evolución de nuestro sistema registral.

La anterior legislación española metropolitana fue reemplazada o complementada por otras disposiciones de carácter colonial; es así como encontramos las Leyes de Reinos de las Indias, las Ordenanzas del Villar, las Leyes de Intendentes y la Recopilación de Autos Acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España. En años subsecuentes, la instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España, conoció del oficio de hipotecas; esa ley que fue aprobada por la Audiencia en septiembre de 1784,

¹²⁴ Carral y de Teresa, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, 18^o Edición, Editorial Porrúa, México, 2007, p. 215.

distinguió al oficio con calidad de vendible y renunciable en todas las ciudades y villas, señalando la diferencia entre un escribano del ayuntamiento y uno de hipotecas. Una vez lograda la independencia de México, el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano de 1822, otorgó vigencia a las leyes, órdenes y reglamentos promulgados hasta el 24 de febrero de 1821, siempre y cuando no se opusiesen a aquel; así como a las leyes, órdenes y decretos que se expidieren en consecuencia de la lucha de independencia. La Ley y Arancel sobre el Oficio de Hipotecas, expedidos el 20 de octubre de 1853, regularon la venta del oficio hipotecario y lo señalaron como un oficio vendible y enajenable.¹²⁵

En 1867, el presidente Benito Juárez expide la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, siendo esta ley la que sienta las bases de lo que hoy conocemos como: Oficio del Registro Público. Un Código Civil importante por ser uno de los más completos en su época fue el del Estado de Veracruz, expedido en 1868, cuyo Título XXI denominado Del Registro Público de la Propiedad estuvo integrado por los capítulos siguientes: Disposiciones generales, Títulos sujetos a inscripción, De las personas que deben o pueden pedir la inscripción, Del modo de hacerse la inscripción, De los efectos de la inscripción, De los modos de extinguirse la inscripción, De la anotación preventiva, De las subinscripciones, y De la Teneduría del Registro. El Código Civil del Estado de México del año de 1870, por su parte, mantuvo la forma anterior y agregó un capítulo más de Disposiciones Transitorias.¹²⁶

¹²⁵ Colín Sánchez, Guillermo, *Óp. Cit.*, p. 11.

¹²⁶ Colín Sánchez, Guillermo, *Óp. Cit.*, p. 13.

CAPÍTULO TERCERO
REGULACIÓN EN LOS SISTEMAS JURÍDICOS
CONTEMPORÁNEOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Sumario: I. La prescripción adquisitiva en sistemas neorromanistas; 1. Regulación en la legislación italiana; 2. Regulación en la legislación francesa; 3. Regulación en la legislación alemana; II. Sistemas anglosajones; 1. Regulación en la legislación estadounidense; 2. Regulación en la legislación inglesa; III. Estudio comparado de la regulación de la usucapión en Madrid y México; 1. Ubicación legislativa; 2. Concepto y naturaleza; 3. Capacidad; 4. Tipos de usucapión; 5. Legislación vigente; 6. Diferencias esenciales.

I. La prescripción adquisitiva en principales sistemas neorromanistas

A continuación se revisará brevemente la regulación de la prescripción adquisitiva de algunos sistemas neorromanistas, en estos análisis se revisará únicamente si el concepto de prescripción es idéntico, si se requieren los mismos requisitos y temporalidades; no se pretende ahondar en el tratamiento de cada legislación, más bien se pretende conocer su existencia y características principales, la profundización se hace únicamente con la ley española al final del capítulo. Este análisis tiene como objetivo observar el tratamiento de la usucapión en distintas naciones con un mismo sistema jurídico.

1. Regulación en la legislación italiana

El concepto se localiza en el artículo 1158, en el cual se establece que la posesión continua de inmuebles dará derecho a la propiedad y los derechos que de ella emanan si se posee por veinte años.

“Artículo 1158 Usucapión de bienes inmuebles y derechos de bienes inmuebles. La propiedad de bienes inmuebles y otros derechos reales de disfrute

*en la misma propiedad se adquieren en virtud de su posesión continua durante veinte años.*¹²⁷

En caso de que exista un título dado por el dueño anterior de la propiedad, el tiempo se reduce a diez años.

*“Art. 1159 El que compra de buena fe al dueño de una propiedad, en virtud de un título que es capaz de transferir la propiedad y ha sido debidamente transcrito, hace que la usucapión a su favor con los diez años a partir de la fecha de transcripción. La misma disposición se aplica a la compra de otros derechos inmobiliarios sobre una propiedad.”*¹²⁸

En fincas rústicas el tiempo es de quince años, de acuerdo con el artículo 1159 bis; para bienes muebles se requieren diez años y si existe mala fe, de veinte, esto se establece en el artículo 1161 de la legislación civil italiana. La posesión violenta no es adecuada para usucapir. Y en bienes muebles la mala fe es aceptada para adquirir la propiedad.

2. Regulación en la legislación francesa¹²⁹

En la legislación francesa el concepto (artículo 2258) de prescripción adquisitiva es muy parecido en tanto al concepto y requisitos entre los cuales se encuentran que estén en el comercio, continua, ininterrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario (Artículo 2260 y 2261).

“Artículo 2258.- La prescripción adquisitiva es un medio de adquirir la propiedad o un derecho, por efecto de la posesión sin que la persona

¹²⁷ Art. 1158 Usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari. La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni. Código Civil Italiano, traducción Juan Rojas Jaen, <https://es.scribd.com/doc/35172906/Traduccion-Del-Codigo-Civil-Italiano-a-Cargo-Del-Abogado-Juan-Rojas-Jaen>

¹²⁸ Art. 1159 Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario un immobile, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia stato debitamente trascritto (2643 e seguenti), ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di dieci anni dalla data della trascrizione. La stessa disposizione si applica nel caso di acquisto degli altri diritti reali di godimento sopra un immobile. Código Civil Italiano, traducción Juan Rojas Jaen, <https://es.scribd.com/doc/35172906/Traduccion-Del-Codigo-Civil-Italiano-a-Cargo-Del-Abogado-Juan-Rojas-Jaen>

¹²⁹ *Code civil. Annoté*, Dalloz, Paris, 2017.

que lo alegue esté obligado a tener un título o que puede oponerse a la excepción deducida de la mala fe.”

“Artículo 2260.- No se pueden prescribir bienes o derechos que no están en el comercio.”

“Artículo 2261.- Para poder prescribir, se necesita que la posesión sea continua e ininterrumpida, pacífica, pública, no equívoco, y a título de dueño.”¹³⁰

La ley francesa no permite expresamente la mala fe (*mauvaise foi*) en la prescripción, sin embargo como ya vimos, en el concepto de esta figura establece que el titular debe ser capaz de oponerse a la excepción de mala fe, además de que el artículo 2263, establece que los actos de violencia no pueden fundamentar la posesión

“Artículo 2263.- Los actos de violencia tampoco pueden establecer una posesión capaz de operar la prescripción. La posesión útil comienza solo cuando la violencia ha cesado.”¹³¹

En tanto a los tiempos que acepta la legislación francesa para prescribir son establecidos principalmente en el artículo 2272; treinta años para un inmueble, diez años si se tiene un título del propietario, lo cual se refiere únicamente si el propietario anterior le otorgó algún título específico, dicho artículo establece:

“Artículo 2272.- El período de prescripción requerido para adquirir bienes inmuebles es de treinta años. Sin embargo, una persona que adquiere de buena fe y con justo título un edificio prescribe su propiedad por diez años.”¹³²

¹³⁰ Article 2258.- La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi. Article 2260.- On ne peut prescrire les biens ou les droits qui ne sont point dans le commerce. Article 2261.- Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. Traducción propia a partir del texto.

¹³¹ Article 2263.- Les actes de violence ne peuvent fonder non plus une possession capable d'opérer la prescription. La possession utile ne commence que lorsque la violence a cessé” Traducción propia a partir del texto.

¹³² Article 2272.- Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans.” Traducción propia a partir del texto.

3. Regulación en la legislación alemana

En la Código Civil Alemán BGB, la prescripción adquisitiva (*ersitzung*) se encuentra regulada bajo la ley alemana en los artículos 900 y 937. El concepto es parecido al regulado en nuestra legislación y la intención es igualmente que no haya incertidumbre legal en materia de propiedad.

En el artículo 900 se establece que si existe un registro de posesión de un inmueble en el Registro de la Propiedad durante treinta años se hará propietaria de la misma por el transcurso del tiempo, pero si existe alguna contradicción con la propiedad la prescripción no puede prosperar. En el caso de bienes muebles el tiempo es de diez años y si el adquirente no es de buena fe al adquirir la propiedad o si posteriormente se entera de que no tiene derecho a la propiedad, la usucapión no se consumará.¹³³

II. La prescripción adquisitiva en principales sistemas anglosajones

La fecha que por lo común se cita para señalar el inicio de la formación del sistema anglosajón o del *common law* es el año 1066, cuando los normandos conquistaron Inglaterra, derrotando a los nativos en la famosa batalla de Hastings. Este derecho se fue formando por las decisiones judiciales (precedentes) emanadas de los tribunales reales. Se puede decir que es un derecho eminentemente jurisprudencial, o sea emanado del poder judicial; de ahí la frase *judge made law*, es decir el juez hace el derecho, y lo hace al ir resolviendo las controversias entre los particulares.¹³⁴

A esta familia pertenece: Gran Bretaña, Irlanda, Estados Unidos de América, Canadá, Australia y Nueva Zelanda.

¹³³ Arribas I., Guillermo y Lau G., Erick, "Acerca de la prescripción adquisitiva ¿Saliendo de la caverna?", Themis 60, Revista de Derecho, Lima, p.149-166. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/viewFile/9063/9474>

¹³⁴ Sirvent Gutiérrez, Consuelo, *Sistemas jurídicos contemporáneos*, 20ª Ed., Editorial Porrúa, México, 2017, p. 9.

1. Regulación en la legislación inglesa

En el sistema angloamericano se encuentra una institución jurídica muy cercana a la prescripción adquisitiva de dominio, conocida bajo el concepto de “*adverse possession*” (posesión adversa). Se le denomina así porque la posesión de la tierra por parte de un invasor es adversa al interés del dueño, es decir quiere ser propietario de la propiedad de alguien más.

En Inglaterra la posesión adversa no tenía tantas regulaciones como las tuvo después del 2002 con la *Land Registration Act* (ley de registro de tierras), la posesión adversa de tierras registradas se hizo mucho más difícil, las reglas para la tierra no registrada permanecieron como antes. Pero según el ley de registro de tierras, después de 10 años, el poseedor adverso tiene derecho a solicitar al registrador que se convierta en el nuevo propietario registrado. El registrador se pone en contacto con el titular del título registrado y le notifica acerca de la aplicación. Si no se inicia ningún procedimiento durante dos años para expulsar al poseedor adverso, solo entonces el registrador transferirá el título. Antes de la Ley de 2002, un propietario de la tierra simplemente podía perder el título sin ser consciente de ello o no ser notificado. Esta era la regla porque indicaba que el propietario nunca había prestado suficiente atención a cómo se usaba realmente la tierra y, por lo tanto, el propietario anterior no merecía quedarse con ella. Antes de 2002, se veía el tiempo para curar todo. La función de la regla era garantizar que la tierra se usara de manera eficiente.¹³⁵

2. Regulación en la legislación estadounidense

En los Estados Unidos la parte que busca el título por posesión adversa puede llamarse diseccionador, es decir, quien desposea al verdadero propietario de la propiedad. Aunque los elementos de un reclamo de posesión adversa son diferentes en cada estado, la posesión adversa requiere como mínimo cinco condiciones básicas que se cumplan para perfeccionar el título del disecador. Estos

¹³⁵ Ridall, J. G., *Land Law*, 7^o ed., Lexis Nexos, London, 2005, p. 345. Traducción propia.

son que el diseccionador debe ocupar abiertamente la propiedad exclusivamente, de una manera que sea abierta y notoria, mantener a los demás afuera, y usarlo como si fuera el suyo. Algunos estados imponen requisitos adicionales.¹³⁶

La posesión adversa es una figura jurídica según la cual una persona en posesión de un terreno propiedad de otra persona puede adquirir un título válido, siempre que se cumplan ciertos requisitos de la ley común, y el poseedor adverso esté en posesión durante un período de tiempo suficiente, como se define por un estatuto de limitaciones.

Los requisitos del common law han evolucionado con el tiempo y varían según la jurisdicción. El common law es el derecho creado por las decisiones de los tribunales; paralelo a este derecho nació en Inglaterra la equity que surgió como cuerpo de normas distinto del common law para corregir los rigores de este¹³⁷, por lo tanto no podemos esperar encontrar artículos en los cuales se defina lo que la posesión adversa sea, pero dentro de los precedentes la doctrina estadounidense localiza los requisitos.

Típicamente, para que un poseedor adverso obtenga el título, su posesión de la propiedad debe ser:

Continua: un único poseedor adverso debe mantener la posesión continua de la propiedad. Sin embargo, la continuidad se puede mantener entre sucesivos poseedores adversos si existe una relación entre ellos.

Hostil: en este contexto, "hostil" significa que la posesión infringe los derechos del verdadero propietario. Si el verdadero propietario consiente o da licencia al uso de la propiedad del poseedor adverso, la posesión no es hostil y no es realmente una posesión adversa. Los inquilinos no pueden ser poseedores adversos de la propiedad alquilada, independientemente de cuánto tiempo la posean.

Abierta y notoria: la posesión debe ser obvia para cualquiera, para avisar al verdadero dueño de que un intruso está en posesión.

¹³⁶ Ridall, J. G., *Óp. Cit.*, p. 352. Traducción propia.

¹³⁷ Sirvent Gutiérrez, *Óp. Cit.*, p. 9.

Actual: el poseedor adverso en realidad está en posesión de la propiedad de otra persona.

Exclusiva: el poseedor adverso no comparte el control de la propiedad con nadie más. Él excluye a otros de la posesión, como si fuera el dueño real.¹³⁸

III. Estudio comparado de la regulación de la usucapión en Madrid y Morelos

El análisis de la prescripción en el capítulo de derecho comparado se realizó teniendo como base la legislación civil de ambos países, en el caso de España se analizó el Código Civil y en México el Código Civil Federal, se localizan puntos de convergencia y divergencia para después ahondar en los que tienen mayor relación con el problema de investigación, que es la legitimidad actual de la figura de la prescripción. Posteriormente se hacen comentarios doctrinarios y contenido jurisprudencial acerca de los mismos.

1. Ubicación legislativa

En nuestra opinión la ubicación de una institución jurídica es importante de analizar, pues definirá en un principio como es apreciada la naturaleza una institución legal, en algunos casos al tratar de analizar la técnica legislativa nos encontramos con que la posición de diferentes artículos, más que un trabajo de técnica, es la falta del mismo o su incorrecta ejecución.

El Código Civil español está formado por cuatro libros; De las personas; De los bienes, De la propiedad y de sus modificaciones; De los diferentes modos de adquirir la propiedad y De las obligaciones y contratos. El capítulo de la prescripción está ubicado dentro del Libro Cuarto De las obligaciones y contratos.

En el Código Civil Federal la prescripción se localiza en el Libro segundo, De los bienes, Título séptimo De la Prescripción; toda vez que su naturaleza es un medio para la adquisición de bienes y derechos. En nuestra perspectiva la

¹³⁸ https://www.law.cornell.edu/wex/adverse_possession

legislación mexicana cuenta con una ubicación más atinada, pero no así su regulación y contenido.

Nuestra posición acerca del claro desatino de la ubicación de la figura de prescripción en la legislación española es compartida por la revista de derecho internacional, la cual establece que *“la falta de método no puede ser más visible (...) debiera estar comprendido en otro libro que tuviera carácter de generalidad”*¹³⁹ y en un título exclusivo que lo analizara por su propia naturaleza.

Un acercamiento a su correcta localización es en el artículo 609¹⁴⁰, Libro tercero, De los diferentes modos de adquirir la propiedad, se menciona la prescripción como uno de estos modos, sin embargo no se encuentra dentro del libro De los bienes o de su adquisición.

Esta crítica se limita hasta este punto, toda vez que el presente estudio no se realiza para una crítica a la legislación española si no a la mexicana y su incorrecta regulación de la prescripción adquisitiva, salvo la ubicación, la ley madrileña esta mejor especificada y con regulaciones más efectivas, tal y como se verá en los siguientes apartados.

2. Concepto y naturaleza

La importancia de entender que es lo que cada legislación entiende por prescripción es fundamental, tanto en la legislación mexicana como en la madrileña se utilizan los términos de prescripción y usucapión de manera indistinta, utilizándolos como sinónimos; se utiliza el sustantivo -prescripción- tanto para identificar a la prescripción propiamente dicha (respecto de toda clase de derechos, facultades y situaciones) como para la usucapión en su campo de aplicación

¹³⁹ *Texto y comentarios al código civil español: con exposición de motivos, precedentes en nuestra legislación, comparación crítica de los principales códigos de Europa y América, aplicación al derecho internacional, procedimientos que deben emplearse, acciones que proceden, notas críticas y explicativas, etc.*, Revista de derecho Internacional, Imprenta de Enrique Maroto y hermanos, Madrid, 1889, p. 58.

¹⁴⁰ *Código Civil*, La Ley, Madrid, 2014, *Artículo 609*. *La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.*

notoriamente más limitado como lo es la propiedad y otros derechos reales; siendo la realidad que como ya se vio en el capítulo primero se tratan de conceptos jurídicos relacionados, pero no idénticos.

En otras palabras, la usucapión únicamente otorgará el derecho de propiedad u otro derecho real al promovente, mientras que la prescripción puede extinguir estos derechos de la misma manera, tal y como ya se ha estudiado en los capítulos anteriores.

Otra mezcla clásica de conceptos es lo que ocurre con prescripción y caducidad, entendiendo la primera como la pérdida o goce de derechos por el paso del tiempo y a la segunda únicamente por la pérdida, pero de derechos procesales. La caducidad no es una institución privativa del derecho procesal y también la encontramos en derecho civil, pero en la caducidad, los plazos no son susceptibles de interrupción, los tiempos son más breves y puede ser declarada de oficio.

En el artículo en el cual se conceptualiza la prescripción en ambos códigos se incluyen tanto la prescripción positiva y negativa, en el Código Civil Español se encuentra en el artículo 1930 el cual establece lo siguiente:

“Artículo 1930. Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales.

También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean.”

Por su parte en artículo 1135, 1136 y 1158 del Código Civil Federal establece lo siguiente:

“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.”

“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.”

En el artículo español conformado por dos párrafos recoge en el primero de ellos la prescripción positiva o usucapión y en el segundo la prescripción negativa,

incluyendo además la caducidad al momento de hablar de prescripción de acciones.

Algo a notar de manera superficial es que en la conceptualización de la prescripción es que hacen mucho énfasis en la posible usucapión de -otros derechos reales-, esto se refiere a una posible usucapión de una servidumbre por ejemplo, la cual está prevista en el artículo 538¹⁴¹ del Código Español. A pesar de que en México únicamente se hace referencia a la adquisición de bienes por la prescripción, en el capítulo de servidumbres también se prevé la prescripción de servidumbres continuas y aparentes en el artículo 1114¹⁴².

En otras palabras si una persona posee en carácter de dueño podrá usucapir la propiedad, si una persona posee como predio dominante de una servidumbre puede prescribir la servidumbre si reúne los requisitos establecidos por la ley.

En tanto a la prescripción negativa en la ley madrileña se denomina extinción de derechos, mientras que en la mexicana se habla de –libramiento y liberación de obligaciones-, en ambos casos hablamos de pérdida de derechos subjetivos, es decir la obligación o el derecho mismo muere por el paso del tiempo; sin embargo en la última parte el Código Español hace referencia a la muerte de derechos adjetivos, la prescripción de acciones, la caducidad cuya finalidad no es la exigencia de conformar una situación de hecho a una situación de derecho, sino crear certidumbre jurídica. He aquí un ejemplo de la confusión existente entre las figuras jurídicas de la que ya se habló anteriormente.

3. Capacidad

En la ley española la facultad para adquirir bienes (ya no todos los derechos reales) por medio de la prescripción se establece de la siguiente manera:

¹⁴¹ *Código Civil*, La Ley, Madrid, 2014, Artículo 538. Para adquirir por prescripción las servidumbres a que se refiere el artículo anterior, el tiempo de la posesión se contará: en las positivas, desde el día en que el dueño del predio dominante, o el que haya aprovechado la servidumbre, hubiera empezado a ejercerla sobre el predio sirviente; y en las negativas, desde el día en que el dueño del predio dominante hubiera prohibido, por un acto formal, al del sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre.

¹⁴² Artículo 1113. Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren por cualquier título legal, incluso la prescripción.

“Artículo 1931. Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos.”

“Artículo 1932. Los derechos y acciones se extinguen por la prescripción en perjuicio de toda clase de personas, incluidas las jurídicas, en los términos prevenidos por la ley.

Queda siempre a salvo, a las personas impedidas de administrar sus bienes, el derecho para reclamar contra sus representantes legítimos cuya negligencia hubiese sido causa de la prescripción.”

“Artículo 1933. La prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás.”

Con el antecedente mexicano de tener especificado en la norma lo que la capacidad es y después de una minuciosa búsqueda en la ley y doctrina, concluyo que en el Código Civil Español no hay una regla sobre una capacidad específica de adquirir, por lo que tampoco existe una para la usucapión¹⁴³. Toda persona física o jurídica, según el artículo 1932 antes transcrito, siempre que tengan capacidad para poseer y adquirir bienes y derechos y ejercitar acciones civiles, por lo tanto y según la misma legislación pueden adquirir por usucapión los extranjeros, las personas jurídicas, los menores o incapacitados puesto que puede adquirir la posesión por sí o por sus representantes legales, lo anterior establecido en los artículos 27, 38, 443 y 439.

Por su parte el ordenamiento mexicano en el artículo 1138 trata la capacidad para adquirir mediante prescripción y la equipara a la capacidad en su norma general, la cual otorga calidad a todos los que puedan adquirir por otro título, inclusive toca el punto de que algunos incapaces mediante la representación adecuada también pueden llegar a prescribir. En general las reglas para la capacidad de prescripción son idénticas en ambos ordenamientos a diferencia de que en el Código español se hace una puntuación respecto de las personas

¹⁴³ Gutiérrez Peña, Florencio, *Notas de la usucapión, prescripción extintiva y caducidad (con apuntes sobre acciones civiles)* Madrid, 2008, p. 104.

jurídicas, estableciendo que ellas también son sujetos de posibles extinciones de derechos y obligaciones.

En la ley ibérica también se otorga expresamente la facultad de que repetir en contra de sus legítimos representantes en caso de negligencia. Y agrega la prescripción ganada por un copropietario o comunero, lo cual también está previsto en la legislación mexicana en el artículo

“Artículo 1935. Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo.

Entiéndese tácitamente renunciada la prescripción cuando la renuncia resulta de actos que hacen suponer el abandono del derecho adquirido.”

“Artículo 1937. Los acreedores, y cualquiera otra persona interesada en hacer valer la prescripción, podrán utilizarla a pesar de la renuncia expresa o tácita del deudor o propietario.”

Artículo 1138.- Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.

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

Artículo 1148.- La Unión o el Distrito Federal, los ayuntamientos y las otras personas morales de carácter público, se considerarán como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada.

Los requisitos para que la usucapión ordinaria en España prospere son los siguientes:

Posesión en concepto de dueño

En los artículos 1.941 y 447 se arroja el resultado de que solo la posesión se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio, en otras palabras, el poseedor en todo caso debe actuar frente al resto de los miembros de la colectividad y, sobre todo, frente al eventual perjudicado por la usucapión, como si fuere el dueño de la cosa que pretende usucapir.

En el derecho mexicano esta también es un requerimiento sin el cual una acción para usucapir no podría prosperar, la importancia del concepto de dueño da origen a la figura misma de la usucapión mediante la prescripción positiva.

Posesión pública

La posesión debe de manifestarse frente a otras personas, no debe hacerse de forma clandestina, por lo tanto según el Código Español, si los actos de posesión se realizan de manera clandestina no dan lugar a la posesión misma.

Artículo 433. Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario.

Artículo 444. Los actos meramente tolerados, y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión.

4. Legislación vigente

En el Código Civil Español la prescripción se encuentra dentro del Capítulo XVIII

Artículo 1138. Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.

Artículo 1139. Para los efectos de los artículos 826 y 827 se dice legalmente cambiada la causa de la posesión, cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con este carácter, y en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión.

Artículo 1140. La prescripción negativa aprovecha a todos, aun a los que por sí mismos no pueden obligarse.

Artículo 1141. Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada, pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo.

Artículo 1142. La renuncia de la prescripción es expresa o tácita, siendo esta última la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido.

Artículo 1143. Los acreedores y todos los que tuvieren legítimo interés en que la

prescripción subsista, pueden hacerla valer aunque el deudor o el propietario hayan renunciado los derechos en esa virtud adquiridos.

Artículo 1144. Si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores; pero sí puede prescribir contra un extraño, y en este caso la prescripción aprovecha a todos los partícipes.

Artículo 1145. La excepción que por prescripción adquiriera un codeudor solidario, no aprovechará a los demás sino cuando el tiempo exigido haya debido correr del mismo modo para todos ellos.

Artículo 1146. En el caso previsto por el artículo que precede, el acreedor sólo podrá exigir a los deudores que no prescribieren, el valor de la obligación, deducida la parte que corresponda al deudor que prescribió.

Artículo 1147. La prescripción adquirida por el deudor principal, aprovecha siempre a sus fiadores.

A continuación se llevará a cabo una comparación de los Códigos Civiles español y mexicano vigentes respecto de los artículos que traten la prescripción y relacionados.

En tanto al concepto o naturaleza de

Código Civil Español	Código Civil Federal Mexicano
<p>TÍTULO XVIII De la prescripción</p> <p>CAPÍTULO I Disposiciones generales</p> <p>Artículo 1930. Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales. También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean.</p>	<p>Título Séptimo De la Prescripción</p> <p>Capítulo I Disposiciones Generales</p> <p>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> <p>Artículo 1136. La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su</p>

	cumplimiento, se llama prescripción negativa.
<p>Artículo 1931. Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos.</p>	<p>Artículo 1138. Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.</p> <p>Artículo 1148. La Unión o el Distrito Federal, los ayuntamientos y las otras personas morales de carácter público, se considerarán como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada. (Artículo reformado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 diciembre 1974)</p>
<p>Artículo 1932. Los derechos y acciones se extinguen por la prescripción en perjuicio de toda clase de personas, incluso las jurídicas, en los términos prevenidos por la ley. Queda siempre a salvo, a las personas impedidas de administrar sus bienes, el derecho para reclamar contra sus representantes legítimos cuya negligencia hubiese sido causa de la prescripción.</p>	

<p>Artículo 1933. La prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás.</p>	
<p>Artículo 1934. La prescripción produce sus efectos jurídicos a favor y en contra de la herencia antes de haber sido aceptada y durante el tiempo concedido para hacer inventario y para deliberar.</p>	
<p>Artículo 1934. La prescripción produce sus efectos jurídicos a favor y en contra de la herencia antes de haber sido aceptada y durante el tiempo concedido para hacer inventario y para deliberar.</p>	
<p>Artículo 1936. Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres.</p>	<p>Artículo 1137. Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.</p>
<p>Artículo 1937. Los acreedores, y cualquiera otra persona interesada en hacer valer la prescripción, podrán utilizarla a pesar de la renuncia expresa o tácita del deudor o propietario.</p>	
<p>Artículo 1938. Las disposiciones del presente título se entienden sin perjuicio de lo que en este Código o en leyes especiales se establezca respecto a determinados casos de prescripción.</p>	<p>Artículo 1150. Las disposiciones de este Título, relativas al tiempo y demás requisitos necesarios para la prescripción, sólo dejarán de observarse en los casos en que la ley prevenga expresamente otra cosa.</p>
<p>Artículo 1939. La prescripción</p>	

<p>comenzada antes de la publicación de este Código se regirá por las leyes anteriores al mismo; pero si desde que fuere puesto en observancia transcurriese todo el tiempo en él exigido para la prescripción, surtirá ésta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso de tiempo.</p>	
<p>CAPÍTULO II De la prescripción del dominio y demás derechos reales Artículo 1940. Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley.</p>	
<p>Artículo 1941. La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.</p>	<p>Artículo 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser: I. En concepto de propietario; II. Pacífica; III. Continua; IV. Pública.</p>
<p>Artículo 1942. No aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño.</p>	
<p>Artículo 1943. La posesión se interrumpe, para los efectos de la prescripción, natural o civilmente.</p>	
<p>Artículo 1944. Se interrumpe naturalmente la posesión cuando por cualquier causa se cesa en ella por más</p>	

de un año.	
Artículo 1945. La interrupción civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de Juez incompetente.	
Artículo 1946. Se considerará no hecha y dejará de producir interrupción la citación judicial: 1.º Si fuere nula por falta de solemnidades legales. 2.º Si el actor desistiere de la demanda o dejare caducar la instancia. 3.º Si el poseedor fuere absuelto de la demanda.	
Artículo 1947. También se produce interrupción civil por el acto de conciliación, siempre que dentro de dos meses de celebrado se presente ante el Juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada.	
Artículo 1948. Cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciere del derecho del dueño interrumpe asimismo la posesión.	
Artículo 1949. Contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de tercero, sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo.	Artículo 1156.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare

	que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.
Artículo 1950. La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio.	
Artículo 1951. Las condiciones de la buena fe exigidas para la posesión en los artículos 433, 434, 435 y 436 de este Código, son igualmente necesarias para la determinación de aquel requisito en la prescripción del dominio y demás derechos reales.	
Artículo 1952. Entiéndese por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.	
Artículo 1953. El título para la prescripción ha de ser verdadero y válido.	
Artículo 1954. El justo título debe probarse; no se presume nunca.	
Artículo 1955. El dominio de los bienes muebles se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años con buena fe. También se prescribe el dominio de las cosas muebles por la posesión no interrumpida de seis años, sin necesidad de ninguna otra condición.	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>En cuanto al derecho del dueño para reivindicar la cosa mueble perdida o de que hubiese sido privado ilegalmente, así como respecto a las adquiridas en venta pública, en bolsa, feria o mercado, o de comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogo, se estará a lo dispuesto en el artículo 464 de este Código.</p>	
<p>Artículo 1956. Las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta.</p>	
<p>Artículo 1957. El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título.</p>	<p>Artículo 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben: I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga</p>

	<p>interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.</p>
<p>Artículo 1958. Para los efectos de la prescripción se considera ausente al que reside en el extranjero o en ultramar. Si parte del tiempo estuvo presente y parte ausente, cada dos años de ausencia se reputarán como uno para completar los diez de presente. La ausencia que no fuere de un año entero y continuo no se tomará en cuenta para el cómputo.</p>	
<p>Artículo 1959. Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539.</p>	
<p>Artículo 1960. En la computación del tiempo necesario para la prescripción se observarán las reglas siguientes: 1.^a El poseedor actual puede completar el</p>	<p>Artículo 1149. El que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído, el que poseyó la persona</p>

<p>tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante. 2.^a Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. 3.^a El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero; pero el último debe cumplirse en su totalidad.</p>	<p>que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales.</p>
<p>CAPÍTULO III De la prescripción de las acciones</p> <p>Artículo 1961. Las acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley.</p>	
<p>Artículo 1962. Las acciones reales sobre bienes muebles prescriben a los seis años de perdida la posesión, salvo que el poseedor haya ganado por menos término el dominio, conforme al artículo 1.955, y excepto los casos de extravío y venta pública, y los de hurto o robo, en que se estará a lo dispuesto en el párrafo 3.º del mismo artículo citado.</p>	
<p>Artículo 1963. Las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años. Entiéndese esta disposición sin perjuicio de lo establecido para la adquisición del dominio o derechos reales por</p>	

prescripción.	
<p>Artículo 1964. 1. La acción hipotecaria prescribe a los veinte años. 2. Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan.</p>	
<p>Artículo 1965. No prescribe entre coherederos, condueños o propietarios de fincas colindantes la acción para pedir la partición de la herencia, la división de la cosa común o el deslinde de las propiedades contiguas.</p>	
<p>Artículo 1966. Por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones siguientes: 1.^a La de pagar pensiones alimenticias. 2.^a La de satisfacer el precio de los arriendos, sean éstos de fincas rústicas o de fincas urbanas. 3.^a La de cualesquiera otros pagos que deben hacerse por años o en plazos más breves.</p>	
<p>Artículo 1967. Por el transcurso de tres años prescriben las acciones para el cumplimiento de las obligaciones siguientes: 1.^a La de pagar a los Jueces, Abogados, Registradores,</p>	

<p>Notarios, Escribanos, peritos, agentes y curiales sus honorarios y derechos, y los gastos y desembolsos que hubiesen realizado en el desempeño de sus cargos u oficios en los asuntos a que las obligaciones se refieran. 2.^a La de satisfacer a los Farmacéuticos las medicinas que suministraron; a los Profesores y Maestros sus honorarios y estipendios por la enseñanza que dieron, o por el ejercicio de su profesión, arte u oficio. 3.^a La de pagar a los menestrales, criados y jornaleros el importe de sus servicios, y el de los suministros o desembolsos que hubiesen hecho concernientes a los mismos. 4.^a La de abonar a los posaderos la comida y habitación, y a los mercaderes el precio de los géneros vendidos a otros que no lo sean, o que siéndolo se dediquen a distinto tráfico. El tiempo para la prescripción de las acciones a que se refieren los tres párrafos anteriores se contará desde que dejaron de prestarse los respectivos servicios.</p>	
<p>Artículo 1968. Prescriben por el transcurso de un año: 1.^o La acción para recobrar o retener la posesión. 2.^o La acción para exigir la responsabilidad civil por injuria o calumnia y por las</p>	

<p>obligaciones derivadas de la culpa o negligencia de que se trata en el artículo 1.902, desde que lo supo el agraviado.</p>	
<p>Artículo 1969. El tiempo para la prescripción de toda clase de acciones, cuando no haya disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse.</p>	
<p>Artículo 1970. El tiempo para la prescripción de las acciones que tienen por objeto reclamar el cumplimiento de obligaciones de capital, con interés o renta, corre desde el último pago de la renta o del interés. Lo mismo se entiende respecto al capital del censo consignativo En los censos enfitéutico y reservativo se cuenta asimismo el tiempo de la prescripción desde el último pago de la pensión o renta..</p>	
<p>Artículo 1971. El tiempo de la prescripción de las acciones para exigir el cumplimiento de obligaciones declaradas por sentencia comienza desde que la sentencia quedó firme.</p>	
<p>Artículo 1972. El término de la prescripción de las acciones para exigir rendición de cuentas corre desde el día en que cesaron en sus cargos los que debían rendirlas. El correspondiente a</p>	

<p>la acción por el resultado de las cuentas, desde la fecha en que fue éste reconocido por conformidad de las partes interesadas.</p>	
<p>Artículo 1973. La prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor.</p>	
<p>Artículo 1974. La interrupción de la prescripción de acciones en las obligaciones solidarias aprovecha o perjudica por igual a todos los acreedores y deudores. Esta disposición rige igualmente respecto a los herederos del deudor en toda clase de obligaciones. En las obligaciones mancomunadas, cuando el acreedor no reclame de uno de los deudores más que la parte que le corresponda, no se interrumpe por ello la prescripción respecto a los otros codeudores.</p>	
<p>Artículo 1975. La interrupción de la prescripción contra el deudor principal por reclamación judicial de la deuda, surte efecto también contra su fiador; pero no perjudicará a éste la que se produzca por reclamaciones extrajudiciales del acreedor o reconocimientos privados del deudor.</p>	

5. Diferencias esenciales

El catedrático Carlos Lasarte por ejemplo dice que el fundamento de la usucapión *“radica en el principio de la seguridad y en consideraciones de orden público: la determinación de la propiedad y de los derechos reales sobre los bienes no pueden generar incertidumbre de forma indefinida. Por lo tanto, el legislador considera que determinadas situaciones de hecho merecen ser aclaradas de forma definitiva, decidiendo que si el anterior titular o, en cambio, el poseedor actual ha de ser considerado verdadero dueño o titular del derecho en cuestión”*¹⁴⁴. Esta opinión muestra que el catedrático puede o no compartir la opinión del legislador, pero él se limita a interpretar esa técnica legislativa.

En tanto a que la posesión y posible propiedad esté dentro de aquellas situaciones de hecho que merecen ser aclaradas de forma definitiva, estoy en desacuerdo que dentro de estas situaciones se encuentre la propiedad de una persona, en la actualidad existe una continua urgencia y ánimo continuo de apropiación, premura de saber que es de cada quien, para que lo que sobre se lo quede alguien más. Premura de los particulares por obtener un patrimonio que ha sido resultado de la posesión y no así del trabajo, o trabajo también es permanecer en un sitio, disfrutar y dejar que transcurra el tiempo. Premura de la autoridad estatal de no dejar de percibir tributos por ningún pedazo de tierra que no se use.

La figura de la usucapión no me parece un figura jurídica muy legítima que digamos, pero si un mal necesario, pues es real que existen algunas situaciones en las cuales el regularizar un predio surte mejor efecto mediante la prescripción

¹⁴⁴Lasarte Álvarez, Carlos, *Compendio de derechos reales, derechos reales e hipotecarios*, 4ª Ed., Ediciones Marcial Pons, Madrid, 2015, p. 129.

CAPÍTULO CUARTO

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA REGULACIÓN EN MATERIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Sumario: I. Exposición de resultados; 1. Análisis de estadísticas de prescripción adquisitiva; 2. Índice de juicios civiles en estadísticas del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México en el periodo enero 2016 - abril 2017; 3. Índice de procedimientos ordinarios civiles en estadísticas del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México en el periodo enero 2016 - abril 2017; II. La prescripción adquisitiva y su relación con los Derechos Humanos; 1. Doctrina de *Drittwirkung der grundrechte*; A. Primera etapa; B. Segunda etapa; C. Tercera etapa; 2. La usucapión y su regulación actual a la doctrina *Drittwirkung der grundrechte*; III. Propuesta de modificación a la regulación de la usucapión en el derecho positivo mexicano.

I. Exposición de resultados

1. Análisis de estadísticas de prescripción adquisitiva

A continuación se exponen datos duros del total de juicios que se tramitan en los juzgados civiles de la Ciudad de México, la elección de este Tribunal se explicó la parte introductoria de la presente tesis. De esta tabla estadística¹⁴⁵ parte el primer análisis que demuestra la importancia de la modificación de regulación de la usucapión.



¹⁴⁵ Datos proporcionados por la unidad de transparencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal el 10 de octubre de 2016, a partir de la solicitud de información pública presentada a través del portal electrónico de transparencia Infomex el 22 de septiembre de 2016.

Entidad: 73 Juzgados Materia: Civil Informe: Informe anual 2016 y primer cuatrimestre 2017 de juzgados de lo civil.	2016	Primer cuatrimestre 2017	TOTAL
I. TOTAL DE EXPEDIENTES INGRESADOS EN EL AÑO/MES	166532	28340	194872
II. TOTAL DE EXPEDIENTES CANCELADOS POR LA OFICIALÍA DE PARTES COMÚN	179	42	221
III. NÚMERO DE EXPEDIENTES DADOS DE BAJA, SEGÚN CAUSA	34532	11363	45895
III.1 CONVENIO-CONCILIACIÓN	2466	875	3341
III.2 DESECHAMIENTO	7962	2833	10795
III.3 DESISTIMIENTO	4632	1601	6233
III.4 EXCUSA	20	7	27
III.5 RECUSACIÓN	9	1	10
III.6 INCOMPETENCIA	886	331	1217
III.7 ACUMULACIÓN	94	19	113
III.8 CADUCIDAD DE LA INSTANCIA	5899	2037	7936
III.9 INACTIVIDAD PROCESAL	10687	3132	13819
III.10 OTROS	1877	527	2404
IV. ASUNTOS ENVIADOS AL ARCHIVO JUDICIAL	56776	17873	74649
IV.1 POR INACTIVIDAD	46224	14669	60893
IV.1.1 ANTES DE SENTENCIA	31341	8963	40304
IV.1.2 DESPUÉS DE DICTADA LA SENTENCIA (CUANDO HA CAUSADO EJECUTORIA)	14883	5706	20589
IV.2 TERMINADOS (POR CAUSA DIVERSA A SENTENCIA)	7205	1951	9156

IV.3 CONCLUIDOS (CON SENTENCIA Y/O EJECUCIÓN DE LA MISMA)	3347	1253	4600
V. EXPEDIENTES PARA DESTRUCCIÓN	33643	10745	44388
VI. EXPEDIENTES SOLICITADOS AL ARCHIVO JUDICIAL PARA REACTIVACIÓN			
VI.1 ENVIADOS DEL ARCHIVO JUDICIAL AL JUZGADO	25324	8302	33626
VI.2 DEVUELTOS DEL JUZGADO AL ARCHIVO JUDICIAL	20858	6753	27611
VII. EXPEDIENTES ENVIADOS A LA SALA	17261	5703	22964
VII.1 APELACIONES (EXPEDIENTES ORIGINALES)	7605	2466	10071
VII.2 APELACIONES (TESTIMONIOS)	8324	2768	11092
VII.3 RECURSOS DE QUEJA	757	266	1023
VII.4 CONFLICTOS DE INCOMPETENCIA	575	203	778
VIII. EXPEDIENTES DEVUELTOS POR LA SALA-APELACIONES (EXPEDIENTES ORIGINALES)	6365	2165	8530
VIII.1 CONFIRMA	4231	1427	5658
VIII.2 MODIFICA	1181	432	1613
VIII.3 REVOCA	835	266	1101
VIII.4 DESIERTO	118	40	158
IX. EXPEDIENTES DEVUELTOS POR LA SALA-APELACIONES (TESTIMONIOS)	7518	2461	9979
IX.1 CONFIRMA	5166	1686	6852
IX.2 MODIFICA	1186	362	1548
IX.3 REVOCA	1053	360	1413
IX.4 DESIERTO	113	53	166

X. RECURSOS DE QUEJA	467	142	609
X.1 FUNDADOS	157	58	215
X.2 INFUNDADOS	277	71	348
X.3 PROCEDENTES	33	13	46
XI. SENTENCIAS DICTADAS	44832	14295	59127
XI.1 INTERLOCUTORIAS	23874	7570	31444
XI.2 DEFINITIVAS	20958	6725	27683
XII. PENDIENTES DE DICTAR (FUERA DEL PLAZO DE LEY)	0	0	0
XII.1 INTERLOCUTORIAS	0	0	0
XII.2 DEFINITIVAS	0	0	0
XIII. TRAMITE DE LOS ASUNTOS			
XIII.1 ACUERDOS DICTADOS	1829149	614546	2443695
XIII.2 AUDIENCIAS PROGRAMADAS	64408	21327	85735
XIII.2.1 AUDIENCIAS CELEBRADAS	61837	20427	82264
XIII.2.2 AUDIENCIAS SUSPENDIDAS	2571	900	3471
XIII.3 DILIGENCIAS ACTUARIALES	172804	55114	227918
XIII.3.1 EMPLAZAMIENTOS	39822	12908	52730
XIII.3.2 NOTIFICACIONES	57911	18827	76738
XIII.3.3 RAZONES (CUANDO NO FUE POSIBLE LLEVAR A CABO LA DILIGENCIA ORDENADA)	75071	23379	98450
XIII.4 OFICIOS EMITIDOS	307006	102523	409529
XIV. JUICIOS DE AMPARO			
XIV.1 AMPAROS INTERPUESTOS	8364	2664	11028
XIV.1.1 DIRECTOS	1885	501	2386
XIV.1.2 INDIRECTOS	6479	2163	8642

XIV.2 AMPAROS RESUELTOS	7774	2663	10437
XIV.2.1 SOBREDIDOS	3575	1230	4805
XIV.2.2 NEGADOS	2480	834	3314
XIV.2.3 CONCEDIDOS	1719	599	2318
XV. TOTAL DE LANZAMIENTOS REALIZADOS			
XV.1 EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO	1236	376	1612
XV.1.1 CUANDO EL ACTOR ES UNA INSTITUCIÓN BANCARIA	37	8	45
XV.1.2 CUANDO EL ACTOR ES UNA PERSONA FÍSICA	1110	349	1459
XV.1.3 CUANDO EL ACTOR ES OTRO	89	19	108
XV.2 EN MATERIA CIVIL EN GENERAL (NO ARRENDAMIENTO)	462	136	598
XV.2.1 EN JUICIOS EJECUTIVOS CIVILES	357	116	473
XV.2.1.1 CUANDO EL ACTOR ES UNA INSTITUCIÓN BANCARIA	42	5	47
XV.2.1.2 CUANDO EL ACTOR ES UNA PERSONA FÍSICA	280	100	380
XV.2.1.3 CUANDO EL ACTOR ES OTRO	35	11	46
XV.2.2 EN JUICIOS EJECUTIVOS MERCANTILES	105	20	125
XV.2.2.1 CUANDO EL ACTOR ES UNA INSTITUCIÓN BANCARIA	11	0	11
XV.2.2.2 CUANDO EL ACTOR ES UNA PERSONA FÍSICA	60	15	75
XV.2.2.3 CUANDO EL ACTOR ES OTRO	34	5	39

XVI. JUICIOS EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA			
XVI.1 INICIADOS EN EL MES	9038	2891	11929
XVI.2 CONCLUIDOS EN EL MES	5311	1717	7028
XVII. TIPO DE JUICIOS (ESPECIFIQUE EL TIPO Y LA CANTIDAD)	59075	19522	78597
CI2. CIVIL	37832	12759	50591
CI2/J101 ORDINARIO CIVIL	15556	5178	20734
CI2/J102 EJECUTIVO CIVIL	154	73	227
CI2/J103 ESPECIAL HIPOTECARIO	20895	7158	28053
CI2/J104 ESPECIAL DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL	33	17	50
CI2/J105 JUICIO ARBITRAL	28	4	32
CI2/J106 JUICIOS DE CONCURSO CIVIL	6	0	6
CI2/J107 VÍA DE APREMIO	1118	313	1431
CI2/J108 JUICIO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO	42	16	58
ME3. MERCANTIL	9809	3235	13044
AI5. ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	11434	3528	14962
XVIII. TIPO DE PROCEDIMIENTOS (ESPECIFIQUE EL TIPO Y LA CANTIDAD)	27404	8818	36222
CI2/P101 JURISDICCIÓN VOLUNTARIA	10059	3116	13175
CI2/P101/001 APEO Y DESLINDE	188	85	273
CI2/P101/002 INFORMACIÓN AD PERPETUAM	222	83	305
CI2/P101/003 SOLICITUD DE NOTIFICACIÓN	9335	2843	12178
CI2/P101/004 OTROS	314	105	419
CI2/P102 ACTOS PREJUDICIALES	3792	1254	5046
CI2/P102/001 MEDIOS	2898	828	3726

PREPARATORIOS DEL JUICIO EN GENERAL			
C12/P102/002 MEDIOS PREPARATORIOS DEL JUICIO EJECUTIVO	258	88	346
C12/P102/003 MEDIOS PREPARATORIOS DEL JUICIO ARBITRAL	5	0	5
C12/P102/004 PRELIMINARES DE CONSIGNACIÓN	59	14	73
C12/P102/005 PROVIDENCIAS PRECAUTORIAS DE ARRAIGO	29	27	56
C12/P102/006 PROVIDENCIAS PRECAUTORIAS DE SECUESTRO DE BIENES	383	266	649
C12/P102/007 OTROS	160	31	191
C12/P103 EXHORTOS	13521	4425	17946
C12/P104 ROGATORIAS	32	23	55
C12/P105 SUPLICATORIAS	0	0	0
C12/P106 REQUISITORIAS	0	0	0
C12/P107 DESPACHOS	0	0	0
XIX. JUICIOS ORDINARIOS CIVILES			
XIX.1 INICIADOS	14108	4701	18809
XIX.2 CONCLUIDOS	12276	4195	16471
XIX.2.1 SENTENCIA	3157	984	4141
XIX.2.2 CONVENIO-CONCILIACIÓN	812	297	1109
XIX.2.3 DESECHAMIENTO	2630	1004	3634
XIX.2.4 DESISTIMIENTO	1357	397	1754
XIX.2.5 EXCUSA	27	11	38
XIX.2.6 RECUSACIÓN	15	4	19
XIX.2.7 INCOMPETENCIA	394	136	530
XIX.2.8 ACUMULACIÓN	34	24	58
XIX.2.9 CADUCIDAD DE LA INSTANCIA	1611	542	2153

XIX.2.10 INACTIVIDAD PROCESAL	2002	751	2753
XIX.2.11 OTROS	237	45	282
XIX.3 AMPAROS RECIBIDOS	1696	494	2190
XIX.4 EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA	2109	604	2713
XX.1 ORDINARIOS CIVILES	15556	5178	20734
XX.1.1 CUANTÍA MENOR A \$574,690.47	832	242	1074
XX.1.2 CUANTÍA MAYOR A \$574,690.47	3269	1163	4432
XX.1.3 CUANTÍA INDETERMINADA	11455	3773	15228
XX.2 ORDINARIOS MERCANTILES	2992	883	3875
XX.2.1 CUANTÍA MENOR A \$574,690.47	199	51	250
XX.2.2 CUANTÍA MAYOR A \$574,690.47	1362	362	1724
XX.2.3 CUANTÍA INDETERMINADA	1431	464	1895
XXI. NÚMERO DE SENTENCIAS QUE CAUSARON EJECUTORIA	14422	4871	19293

De la anterior tabla o tenemos los siguientes resultados; el total de expedientes en el año 2016 y el primer cuatrimestre del 2017 son un total de 194,872 expedientes, de esos expedientes algunos son cancelados por la oficialía de partes común y otros tantos son dados de baja por distintas causas, es decir no llegan a sentencia, dentro de estas causas se encuentran desechamiento, desistimiento, recusación. El total de sentencias ejecutadas es de 11,929, pero recordemos que estas sentencias no son únicamente de los expedientes iniciados en ese año, si no que se toman en cuenta también los procedimientos iniciados en años posteriores.

Dentro de los tipos de juicios llevados en los tribunales civiles de la Ciudad de México, encontramos que la cantidad total del 2016 y el primer cuatrimestre del 2017 son un total de 20,734 expedientes, de los cuales el rubro que encabeza la lista, son los procedimientos civiles con 50,591, expedientes totales comprendidos en el periodo estudiado.

El segundo tipo de procedimientos son los de arrendamiento inmobiliario con

un total de 14,962 expedientes en el periodo analizado.

Finalizando con 13,044 expedientes de orden mercantil llevados en los 73 juzgados civiles de la Ciudad de México, la anterior información da a notar que la mayor carga de trabajo que tienen los juzgados civiles en la Ciudad de México es dada por los procedimientos civiles.

En los juicios llevados ante los tribunales civiles, no tomamos en cuenta los procedimientos, (la tabla estadística los incluye pero los separa), es decir aquellos en los cuales no existe una *litis*, ejemplos e ellos son la jurisdicción voluntaria, el apeo y deslinde, la solicitud de notificación, los actos prejudiciales, los medios preparatorios, de los cuales el número total de expedientes iniciados por estos procedimientos son 36,222 expedientes, los cuales si bien no son clasificados como juicios en los cuales existe una controversia si limitan el tiempo de los tribunales, toda vez que también requieren un análisis para poder llevar acabo la declaración que solicita el actor, en otras palabras, a pesar de no ser juicios, si consumen tiempo y recursos destinados al Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.

2. Índice de juicios civiles en estadísticas del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México en el periodo enero 2016 - abril 2017

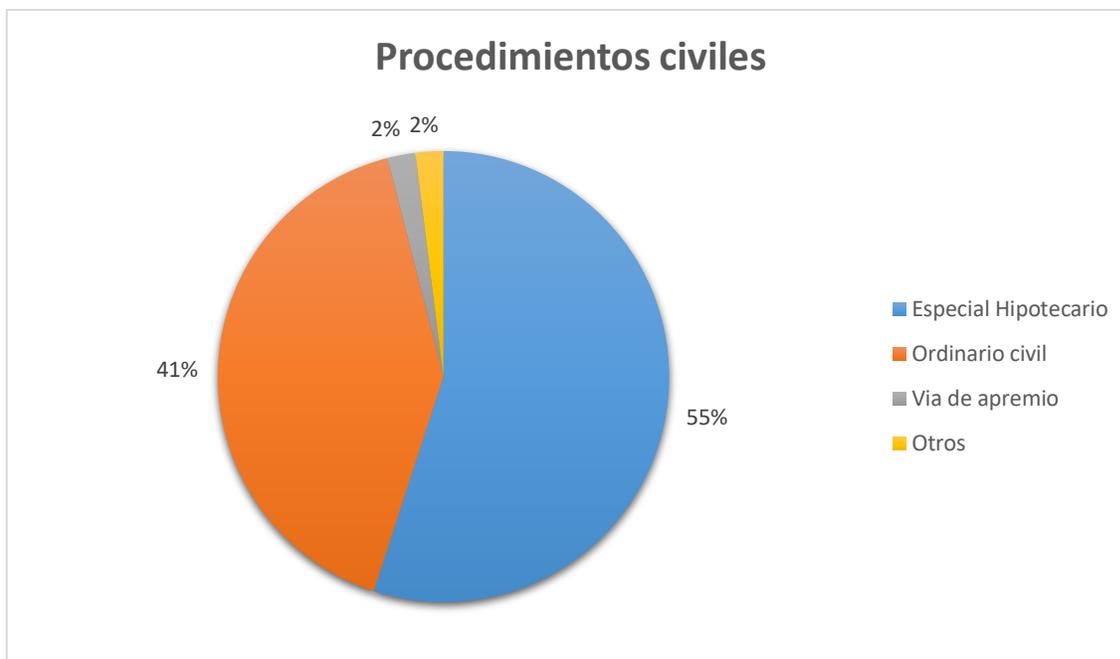
Ahora bien dentro de la materia civil se pueden llevar a cabo distintos procedimientos; el tipo de procedimiento más recurrente con 28,053 expedientes es el juicio especial hipotecario, en segundo lugar con 20,734 expedientes están los procedimientos ordinarios civiles, dentro de los cuales se encuentran ubicados los procedimientos de prescripción adquisitiva, en la tabla se podrán observar los demás procedimientos por orden, seguidos por los procedimientos en vía de apremio y los ejecutivos y menos con 227 expedientes.

Desprendido de la tabla y como vemos en la siguiente gráfica del 100% de los juicios iniciados en los tribunales civiles del poder judicial de la Ciudad de México el 64.5% de estos juicios son de carácter civil, el 19% Son de arrendamiento inmobiliario y el 16.5% son de orden mercantil.



3. Índice de procedimientos ordinarios civiles en estadísticas del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México en el periodo enero 2016 - abril 2017

En otro análisis y como se observa en la siguiente gráfica, del total de juicios civiles iniciados en los 73 juzgados civiles de la Ciudad de México, el 55% son procedimientos especiales hipotecarios, el 41% son procedimientos ordinarios civiles, dentro de este rubro es en donde se encuentran los procedimientos de prescripción adquisitiva, el 2% son procedimientos en vía de apremio y el 2% restante se divide entre los otros procedimientos descritos en la tabla de datos estadísticos.



Los procedimientos ordinarios civiles ocupan casi la mitad de la carga judicial de los 73 juzgados civiles de la Ciudad de México.

Tal y como se explicó en la introducción, posterior a la análisis de estos datos estadísticos procedimos a realizar la solicitud de información al Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México respecto al número de procedimientos judiciales civiles de prescripción adquisitiva, en el periodo estudiado, sin embargo mediante la respuesta de la solicitud de información de fecha 10 de octubre de 2016 dictada por el maestro Alejandro García Carrillo dictaminador de transparencia, se informó que:

“En términos de los artículos 7, párrafo tercero; y 219 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y en el marco de la competencia de esta Dirección de Estadística, a fin de dar una respuesta, se hace del conocimiento al requirente que esta Dirección de Estadística no compila información estadística de acuerdo con la solicitud planteada. En otras palabras, dicha Dirección no compila la información estadística de conformidad a las variantes que usted indica en su solicitud, es decir, los datos que usted requiere no se procesan para

fines estadísticas."¹⁴⁶

Lo que se desprende de la información brindada por transparencia del tribunal superior de justicia de la Ciudad de México es que dentro de las estadísticas que ellos manejan no se encuentra la información que se requirió toda vez que las actividades que están encomendadas directamente por la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia y Reglamento Interior del Consejo de la Judicatura así como los acuerdos emitidos por el Consejo de la Judicatura, no se desprende que la información que se solicitó se pueda generar y se pueda procesar respecto a lo que se solicitó, por lo tanto se procederá a realizar un análisis de algunas sentencias de modo particular.

El total de asuntos iniciados por prescripción adquisitiva o una cifra oficial, no se logró saber debido a que las estadísticas no cubren esta información y tampoco se permite el acceso a todos los expedientes que se han tramitado, además de que muchos de estos procedimientos y expedientes ya se llevaron el archivo judicial, o bien fueron concluidos, por lo tanto aunque se permitiera el acceso a los expedientes que actualmente están en los archivos de cada uno de los juzgados de Ciudad de México, la muestra tampoco sería fiel y verdadera, pues ese total de expedientes ya no corresponde a la muestra tomada por el Tribunal Superior de Justicia en su tabla de datos estadísticos; para la obtención de una muestra estrictamente confiable, necesitaríamos conocer los datos individuales de los expedientes fueron tomados en cuenta para las cifras de la tabla transcrita y una vez conociendo ese listado, tomar algunos expedientes relativos a juicios de prescripción adquisitiva y analizar una muestra de ese 100%.

Si analizamos los expedientes que se encuentran ahora darán una muestra distinta a los que se recogerían en la búsqueda de campo.

II. La prescripción adquisitiva y su relación con los Derechos Humanos

¹⁴⁶ Información proporcionados por la unidad de transparencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal el 10 de octubre de 2016, a partir de la solicitud de información pública presentada a través del portal electrónico de transparencia Infomex el 22 de septiembre de 2016.

1. La doctrina *Drittwirkung der grundrechte*

Un artículo del Doctor Héctor Fix-Zamudio titulado “Algunos aspectos de la protección de los derechos humanos en las relaciones entre particulares en México y Latinoamérica”¹⁴⁷ hizo que se planteara el cuestionamiento sobre si después de entender la ratio iuris de la usucapión, su ejercicio con conllevaría a una violación de los registros humanos por parte de los particulares accionantes de este proceso; Fix- Zamudio, como en otras muchas cuestiones, fue uno de los primeros juristas latinoamericanos en plantear la posible vulneración de los derechos fundamentales en las relaciones entre particulares.

En los años setentas en la discusión acerca de la posible vulneración de derechos humanos por los particulares era una discusión que apenas estaba comenzando, inclusive ahora con la reforma de derechos humanos de junio del 2011, estas violaciones a los derechos humanos por particulares aún no se encuentran bien delimitadas, no se sabe a ciencia cierta cómo es que estas violaciones pueden alegarse y si los mecanismos protectores de derechos humanos van a revisar una concreta y correcta protección de estas garantías fundamentales.

Esta discusión de los derechos fundamentales y su eficacia en las relaciones privadas ha tenido diversas discusiones tanto en el continente americano como en el europeo, en el europeo la mayoría de los tribunales de orden constitucional han desarrollado una doctrina en esta materia que en esta fecha ya sea consolidado. Por su parte Latinoamérica se encuentra en un desarrollo básico, es decir prácticamente nulo y de la cual a pesar de que si existen posturas y opiniones acerca de este postulado, la producción y entendimiento del tema es mínima.

En donde sí se encuentra una doctrina mayormente desarrollada es la elaborada por la corte constitucional colombiana y la jurisprudencia de las respectivas cortes o tribunales constitucionales sobre esta figura de violación por

¹⁴⁷ Fix-Zamudio, Héctor. Algunos Aspectos De La Protección De Los Derechos Humanos En Las Relaciones Entre Particulares En México Y Latinoamérica. Revista Jurídica Veracruzana. Veracruz, 1970, consultada en <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/ibrev/rev/trcons/cont/20/psc/psc18.pdf>

los particulares. A esta doctrina en la dogmática alemana se le denomina *Drittwirkung der grundrechte*¹⁴⁸ y es el referente de este tipo de violaciones a los derechos humanos por parte de los particulares en la Europa continental.

Uno de los principales motivos por los cuales este postulado aún no es desarrollado en nuestra legislación ni práctica jurídica es tanto el desconocimiento como el rechazo a la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, es necesario que los abogados conozcamos este cuerpo jurisprudencial tan poco estudiado en el cual se encuentran varios estudios en los cuales se aborda este tipo de violaciones por particulares.

A. Primera etapa

A continuación se dará un recorrido de tres etapas conformadas por jurisprudencias emitidas por este órgano en los cuales se observa en la regulación de las violaciones a derechos humanos por particulares. Estas etapas se analizarán de la siguiente manera, la primera etapa es aquella en la cual la Corte Interamericana toma las violaciones a los derechos humanos como actos estatales, es decir como hasta ahora en la legislación mexicana se viene haciendo, en esta primera etapa se percibe al estado como el único ente violentador de los derechos humanos de los cuales los particulares tendrían la opción de protección por parte de la Corte.

En la segunda etapa ya no es el estado y su carácter de autoridad aquello en lo que la Corte Interamericana centra su atención, más bien es el carácter de la norma violada lo que se convierte en punto principal de análisis de cualquier caso y emisión de sentencias por parte de este organismo internacional, en el momento en el que el sujeto que comete la violación pasa formar parte de un segundo plano, es cuando la Corte Interamericana consagra la idea de que los derechos fundamentales previstos en la Convención Americana de Derechos Humanos resultan obligaciones para todos es decir obligaciones *erga omnes*, que se van a imponer no sólo en una relación de particular y Estado, sino también respecto

¹⁴⁸ tercer efecto de los derechos fundamentales.

actuaciones de los particulares, nos preguntamos si las obligaciones y sentencias emitidas por la Corte Interamericana de tienen efectos para todos quiere decir que todos deben de respetar los derechos humanos que la autoridad violento y si los derechos consagrados en los tratados internacionales deben ser obligatorios para todos o solo para los particulares, pero todos no se limita únicamente a las autoridades estatales, si no tanto a particulares como organismos públicos.

La tercera etapa, por eso esta doctrina en el derecho alemán se denomina así, *Drittwirkung* quiere decir tercera etapa, y esta tercera etapa de evolución del punto de vista de la Corte Interamericana respecto de la violación a los derechos humanos por parte de los particulares es en la jurisprudencia más relevante en esta materia, es decir la opinión consultiva 18/03 solicitada por el Estado mexicano sobre la condición jurídica de los inmigrantes; en esta resolución se marca una tendencia de eficacia directa de los derechos fundamentales en relaciones entre particulares, es decir los particulares si pueden violentar los derechos humanos entre sí y no únicamente las autoridades estatales.

En la primera etapa en la que la Corte Interamericana veo únicamente las violaciones a derechos humanos como relaciones de supra subordinación es decir relaciones entre el Estado y los particulares, centramos la atención en el caso Velásquez Rodríguez contra Honduras de 1987, en esta época en Centroamérica existían movimientos civiles en los cuales existían resistencia en contra de los regímenes actuales, en algunos países centroamericanos existieron desapariciones forzadas y ejecuciones extrajudiciales, debido a esto la Corte Interamericana se pronunció respecto A estos casos, en el caso *Velásquez Rodríguez* contra *Honduras* un estudiante universitario relacionado con grupo subversivos llamado Manfredo Velásquez fue apresado de manera violenta, asesinado, torturado y enterrado en un cementerio clandestino.¹⁴⁹

Este proceso se llevó ante la Corte Interamericana y sometido a su análisis debido al continuo violaciones a la Convención Americana de Derechos Humanos

¹⁴⁹ Mijangos y González, Javier, La doctrina de la drittwirkung der grundrechte en la jurisprudencia de la Corte Interamericana De Derechos Humanos, consultada en <http://revistas.uned.es/index.php/TRC/article/view/6772>, p. 585.

y determinó que por realizar actos estatales que menoscababan los derechos humanos, los cuales están en contenidos en el artículo 1.1 de la convención, en el cual castigo a la conducta gubernamental violatoria de estos derechos, resultó claro que el Estado había violado los derechos reconocidos por la convención toda vez que los actos realizados en contra del estudiante Velásquez fueron actos cometidos por el poder público o de personas que actúan como autoridades y yo tentadores del poder público.

En tanto para los particulares en casos como éste la corte supo dictaminar en esta primera etapa y no por el hecho de ser particulares no conllevaba una violación a los derechos humanos además de que sus resoluciones se configuran como límites dirigido únicamente al actuar de las autoridades al menos por esta etapa, establece que el actuar de los particulares lleva implícito el actuar del Estado, esto quiere decir que a pesar que el Estado supuestamente no actuara en el secuestro y desaparición de este estudiante es cierto que el Estado si tiene una participación omisiva, toda vez que dejó de cumplir con la protección estatal que todo ciudadano debe de gozar, hubo falta de diligencia apoyo y tolerancia por parte del Estado, toda vez que en el caso en el que hubiera sido cierto que las personas que cometieron estos actos en contra de Manfredo Velásquez no eran parte de las autoridades estatales, también es cierto que el Estado está implicado debido a que no impidió que estos particulares llevaran a cabo dicho actos en contra de un ciudadano hondureño.

Esta doctrina en la cual únicamente el sujeto violador de derechos humanos puede ser la autoridad estatal, es la doctrina adoptada por Estados Unidos de América con la denominada *State action*, esta incidencia que tiene un solo sentido de los derechos fundamentales es una de las bases más importantes del derecho estadounidense constitucional, únicamente invocando un acto del poder público, o diciéndolo dentro de la legislación mexicana un acto de autoridad es como se puede llevar a cabo una enmienda constitucional, estas enmiendas constitucionales

conforman el denominado *bill of rights*.¹⁵⁰

Diciéndolo desde otro punto de vista, y como se encontraba regulado antes de la legislación mexicana únicamente mediante los mecanismos de protección constitucional es como se va acceder a posibles reformas en la Constitución, en este caso de la doctrina estadounidense va un poco más abierto, pues no necesita de mecanismos creados para ellos si no de cualquier acto del poder público en el cual acciones a los derechos humanos de particulares, es entonces cuando derivado de ese procedimiento se puede intentar una enmienda constitucional.

Una de las características principales de esta etapa como ya lo vimos es el entender que a pesar de que existan actuaciones de particulares, estas actuaciones devienen tácitamente en condiciones del poder público, el actuar de un particular cuenta con el apoyo la tolerancia del poder público, pues estos actos lesionan los derechos fundamentales que provienen de un particular pero se debe determinar que el Estado participa en gran medida en estos actos.

Un caso ilustrativo es el de Sandra Adickes, en el estado de Mississippi esta profesora de raza blanca impartía clases a niños de raza negra, posterior a su clase decidió acudir a un restaurante para almorzar con sus estudiantes, sin embargo el dueño del restaurante el doctor el señor crees se negó a atender a la mujer porque iba acompañada de personas de raza negra, ya que decidió abandonar el restaurante posterior a esto Sandra fue detenido por la policía ante el alboroto que había provocado por no ser entendida en el restaurante, en el tribunal se dijo que la predilección personal o discriminación personal no puede ser limitada por el Estado, es decir si el dueño del restaurante quiso discriminar a estas personas el Estado no puede realizar ninguna para cambiar las predilecciones, otra cosa sería supuestamente con el Tribunal Supremo si este tipo de discriminaciones estuvieran sustentadas en alguna apariencia de legalidad de una costumbre o bien de un uso estatales, es decir la implicación de que esta persona actúa con la implicación de ser funcionario público o seguir la supuesta ley. El Tribunal Supremo insistió en la

¹⁵⁰ Mijangos y González, Javier, La doctrina de la drittwirkung der grundrechte en la jurisprudencia de la Corte Interamericana De Derechos Humanos, consultada en <http://revistas.uned.es/index.php/TRC/article/view/6772>, p. 587.

participación de cualquier grado por parte de alguna autoridad ya que la simple inactividad por parte del Estado no servía como un elemento determinado para definir que exista las tetas, porque si no cualquier violación de derechos fundamentales cometida contra particulares sería reconocida de la misma manera en el caso concreto no se acreditó que la segregación racial y fuese una práctica implantada por las autoridades locales.¹⁵¹

En el Tribunal Supremo estadounidense se descarta continuamente la responsabilidad del Estado ya que la responsabilidad por omisión del deber de protección del Estado se acercó inscrito aquellos casos en los que las personas estén privados de libertad y que haya sido por causa del Estado, y esta conclusión por parte de la Corte Interamericana es de carácter general, se aplica a todos los supuestos y a todas las personas sujetos a la jurisdicción de un estado. El principal problema que trae esta doctrina estudio de la primera etapa es que yo así cualquier acto de un particular va a traer la responsabilidad del Estado. En esta primera etapa el Tribunal Supremo estadounidense fue quien edificó el entender que las violaciones a derechos humanos únicamente pueden ser llevadas a cabo por parte del Estado, pues en varios casos en los cuales se alegaba una violación estatal, el Tribunal Supremo considero que las acciones privadas no podían considerarse violatorias de ningún derecho humano toda vez que estos acción estos actores no eran provocados por el poder público y por lo tanto no eran va hacer para configurar una acción y tampoco podrían ser parte de una enmienda constitucional.

B. Segunda etapa

La segunda etapa en la que la Corte Interamericana prevé que las violaciones y obligaciones de los derechos humanos también pueden ser llevadas por particulares es aquella en la que tú me ha los instrumentos internacionales como obligaciones, esto comienza con el caso *Blake* contra Guatemala, en 1985 en

¹⁵¹ Mijangos y González, Javier, La doctrina de la drittwirkung der grundrechte en la jurisprudencia de la Corte Interamericana De Derechos Humanos, consultada en <http://revistas.uned.es/index.php/TRC/article/view/6772>, p. 588.

Guatemala fueron asesinados dos ciudadanos estadounidenses por patrullas de autodefensa civil, las patrullas civiles supuestamente no estaban ligadas con las autoridades estatales, pues serán informadas por ciudadanos a manera de autoprotección.

En esta ocasión el Estado estadounidense al parecer si piensa que los actos de particulares también violentan y pueden ser objeto de tratamiento como violación a los derechos humanos, sin embargo el Estado guatemalteco se defienden estableciendo que el asesinato de estas dos personas únicamente es un ilícito del orden común en materia penal, no es una violación de derechos humanos toda vez que no existió un vínculo directo con las autoridades estatales, sin embargo la Corte Interamericana de Derechos Humanos considero que las patrullas y viles si actúan como agentes estatales a pesar de que no fueran tomadas en estricto sentido como ello pues en ocasiones tenían órdenes directas del ejército guatemalteco y recibían recursos y entrenamiento del mismo, por lo tanto un juez brasileño Canado Trindade se pronunció en este procedimiento estableciendo que los instrumentos Internacionales no deben ser tomados como verdades eternas e inmutables, son más bien producto de su tiempo y soluciones jurídicas encontradas por personas que pensaron que en ese momento era la mejor solución, en específico los tratados de derechos humanos contra que consagran obligaciones de carácter objetivo y representan estándares de comportamiento dirigidos a la creación de un orden público internacional, es decir que cualquier persona independientemente de ser considerado como particular o autoridad deben de tomarlos en cuenta y acatarlos antes de su actuar.¹⁵²

El carácter absoluto y decisivo en la anterior etapa de la autonomía de la voluntad ya no podía ser invocado, la existencia de normas de *jus cogens*, como son los derechos fundamentales previstos en la Comisión americana de derechos humanos, que se configuran como obligaciones *erga omnes* de protección.

Esta argumentación del juez brasileño posteriormente es adoptada por

¹⁵² Mijangos y González, Javier, La doctrina de la drittwirkung der grundrechte en la jurisprudencia de la Corte Interamericana De Derechos Humanos, consultada en <http://revistas.uned.es/index.php/TRC/article/view/6772>, p. 589.

diversos procedimientos llevados a la corte respecto de las autodefensas surgidas en Colombia, en el caso por ejemplo de la *Comunidad de Paz de San José de Apartado* contra *Colombia* del 2002 en el cual existieron 50 asesinatos en sólo nueve meses por miembros de las autodefensas unidas de Colombia, se realiza condenaciones debido a que la convención no impone solamente relaciones con el poder del Estado, sino también la relaciones entre los particulares estos derechos consagrados en los instrumentos internacionales y que firman las naciones deben ser cumplidos por cualquier persona independientemente de su carácter público privado.

Lo más importante de esta etapa es tomar en cuenta como la Corte Interamericana accede a ver la multidireccionalidad de los derechos humanos contenidos en instrumentos internacionales, a juicio de la corte es un rasgo que se puede predicar de todo el catálogo de derechos fundamentales de la convención americana.

C. Tercera etapa

La tercera etapa de esta doctrina de adopción de los derechos humanos vulnerados por particulares comienza con una opinión consultiva ella a la Corte Interamericana de Derechos Humanos, conocemos que la Corte Interamericana tiene como primera atribución la resolución y estudio de casos de carácter contencioso, sin embargo en su segunda atribución, los estados miembros de la OEA (Organización De Estados Americanos) consultan a la Corte Interamericana acerca de la interpretación de la Convención Americana de Derechos Humanos o de tratados concernientes a la protección de derechos humanos en los estados americanos, esta atribución es llamada opiniones consultivas de la Corte Interamericana.

En ejercicio de esta función consultiva la corte realizó una opinión consultiva respecto del caso de marzo del 2002 denominado *Hoffman Plastic Compounds* contra *National Labor Relations Board*, en este caso el Tribunal Supremo de Estados Unidos decidió que un trabajador indocumentado carecía de derecho para

reclamar el pago de derecho salarios caídos o de su pago efectivo, posterior a que la empresa lo despidió por intentar ejercer su derecho legislado en la ley laboral de ese país, el Tribunal Supremo decidió que toda vez que el trabajador había trabajado sin autorización prevista en la ley de inmigración, no tenía derecho a reclamar el pago de los salarios corridos y sobretodo no tenía derecho a formar ni ser parte de un sindicato.¹⁵³

En el Tribunal Supremo de cinco votos cuatro estuvieron así el mismo sentido y en el voto disidente, hecho por el juez S. G. Breyer, se determinó que se debería de permitir a los migrantes en situación de indocumentados acceso a los mismos recursos legales que tienen todos los ciudadanos considerados como documentados para ejercer trabajo en los Estados Unidos, sólo si se va asegurar la protección de sus derechos laborales, este jueves analizó el impacto de esta decisión en los trabajadores en situación de regular, indicando que si los trabajadores indocumentados no puede recibir el pago de salarios caídos, los empleadores los van a despedir en cualquier momento en el que ellos quieran exigir sus derechos, pues no habrá consecuencia legal alguna para el patrón.

Posterior a eso el Estado mexicano y soy una opinión consultiva con el fin de que la Corte Interamericana cuestiones que implicaba la interpretación del principio de igualdad y del deber de respeto de los derechos fundamentales previstos en la convención americana independientemente de que un sujeto tuviera uno permiso para trabajar en algún lugar, de acuerdo con el Estado mexicano cualquier individuo podría ser sujeto activo de obligaciones en materia de derechos humanos así como responsable también en lo individual de su incumplimiento, es decir el Estado mexicano al solicitar una opinión consultiva va en contra de lo que el mismo establece en la mayoría de sus sentencias a nivel estatal y federal, la opinión que la corte emitió tiene dos sentidos importantes para la presente tesis, la primera fue aquella en la que dijo que el principio debe de ser aplicado a los migrantes, es decir que debe de tomarse en cuenta las situaciones específicas de cada caso para

¹⁵³ Mijangos y González, Javier, La doctrina de la drittwirkung der grundrechte en la jurisprudencia de la Corte Interamericana De Derechos Humanos, consultada en <http://revistas.uned.es/index.php/TRC/article/view/6772>, p. 594.

determinar si existe o no una violación de derechos humanos por parte de particulares y el segundo es que los derechos de los trabajadores migrantes indocumentados deben de ser respetados, la primera operación que realiza la Corte Interamericana, se encamina a determinar si el principio de igualdad y no discriminación puede ser calificado como de *jus cogens*, de acuerdo con la opinión de la corte y siguiendo el mismo sentido que en determinaciones anteriores consideran que iba mente como imperativo del derecho internacional general en cuanto es aplicable a todo estado independientemente de que sea parte uno del tratado internacional y que me laves efectos genera efectos con respecto a terceros que inclusive a particulares, ya que sobre el descansa toda jurídico del orden público nacional e internacional es un principio fundamental que permea en todo el ordenamiento jurídico y su protección y respeto debe ser llevado por todas las personas que componen el mundo jurídico independientemente si son públicos o privados.

2. La usucapión y su regulación actual a la doctrina *Drittwirkung der grundrechte*

El dominio de esta teoría denominada con se amplia y alcanza también el derecho internacional general, se abarca todos los actos jurídicos y la Corte Interamericana no entiende de esta manera al señalar que la verdadera virtualidad de este concepto siempre es en la responsabilidad internacional de los estados.

A pesar de que esta doctrina considerada en la opinión consultiva 18/03 ácido acogida en la jurisprudencia más reciente en tribunales de toda América latina, es cierto que en nuestra legislación la protección y vulneración de los derechos humanos por parte de los particulares aún no tiene ninguna base fundante, a pesar del control difuso que la reforma otorgó a las autoridades, esto siguen en la mayoría sin aplicar la convencionalidad en curso resoluciones jurisdiccionales, el verdadero sentido de la reforma es que desde las primeras instancias jurisdiccionales se tomen en cuenta los derechos humanos, y que se entienda que no se requiere llegar a instancias constitucionales ni que los violadores de los derechos fundamentales sea

únicamente el estado sino que cualquiera puede ser violador de derechos humanos y por lo tanto una autoridad de primera instancia del orden civil puede también tomar en cuenta violaciones a los derechos humanos y aplicar la convencionalidad.

La relación directa que esta doctrina del *Drittwirkung der grundrechte* tiene con la tesis es que también en la comisiona convención americana de los derechos humanos en el artículo 21 está descrito el derecho a la propiedad privada el cual establece lo siguiente:

“Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.”¹⁵⁴

Por lo tanto al existir el derecho a la propiedad privada consagrada en esta instrumento internacional, quiere decir que su violación también conllevaría violación al derecho humano de la propiedad privada, y en el caso específico de la usucapión se llevarían a cabo violaciones por parte de los particulares y por parte de la autoridad estatal, por parte de los particulares al violentar el derecho a la propiedad privada teniendo razón es violatoria de los derechos humanos y por parte del Estado permitiendo que estos procedimientos de prescripción adquisitiva se lleven a cabo con apego a la ley.

III. Propuesta de modificación a la regulación de la usucapión en el derecho positivo mexicano

¹⁵⁴ Convención Americana sobre Derechos Humanos “Pacto de San José de Costa Rica” consultada en https://www.colmex.mx/assets/pdfs/4-CADH_51.pdf?1493133911

Regulación actual del Código Civil Federal	Propuesta de modificación a la regulación actual del Código Civil Federal
<p>TITULO SEPTIMO De la Prescripción CAPITULO I Disposiciones Generales</p> <p>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>	<p>TITULO SEPTIMO De la Prescripción CAPITULO I Disposiciones Generales</p> <p>Artículo 1135.- Prescripción es un medio de adquisición de la propiedad o de liberación de obligaciones, el cual se configura mediante el transcurso de tiempo y las condiciones establecidas por la ley.</p>
<p>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>	<p>Artículo 1136.- La adquisición de la propiedad en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva o usucapión. Artículo 1136 bis.- La liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.</p>
<p>Artículo 1137.- Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.</p>	<p>Artículo 1137.- Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.</p>
<p>Artículo 1138.- Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.</p>	<p>Artículo 1138.- Pueden adquirir por prescripción positiva todas las personas que son capaces de adquirir por cualquier otro título; las menores y demás incapaces pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.</p>
<p>Artículo 1139.- Para los efectos de los artículos 826 y 827 se dice legalmente cambiada la causa de la posesión, cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con este</p>	<p>Artículo 1139.- Para los efectos de los artículos 826 y 827 se dice legalmente cambiada la causa de la posesión, cuando la persona poseedora que no poseía a título de propietaria comienza a</p>

carácter, y en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión.	poseer con este carácter. La prescripción no corre sino desde el día en que se posea a título de propietaria.
Artículo 1140.- La prescripción negativa aprovecha a todos, aun a los que por sí mismos no pueden obligarse.	Artículo 1140.- La prescripción negativa aprovecha a todos, aun a las personas que por sí mismas no pueden obligarse.
Artículo 1141.- Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada, pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo.	Artículo 1141.- Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada, pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo.
Artículo 1142.- La renuncia de la prescripción es expresa o tácita, siendo esta última la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido.	Artículo 1142.- La renuncia de la prescripción es expresa o tácita, expresa es mediante actos, palabras o signos inequívocos; la tácita es la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido.
Artículo 1143.- Los acreedores y todos los que tuvieren legítimo interés en que la prescripción subsista, pueden hacerla valer aunque el deudor o el propietario hayan renunciado los derechos en esa virtud adquiridos.	Artículo 1143.- Las personas acreedoras y todas las que tuvieren legítimo interés en que la prescripción subsista, pueden hacerla valer aunque el deudor o el propietario hayan renunciado los derechos en esa virtud adquiridos.
Artículo 1144.- Si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores; pero sí puede prescribir contra un extraño, y en este caso la prescripción aprovecha a todos los partícipes.	Artículo 1144.- Si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarias o coposeedoras; pero sí puede prescribir contra una extraña, y en este caso la prescripción aprovecha a todas las partícipes.
Artículo 1145.- La excepción que por prescripción adquiere un codeudor solidario, no aprovechará a los demás sino cuando el tiempo exigido haya debido correr del mismo modo para todos	Artículo 1145.- La excepción que por prescripción adquiere una persona codeudora solidaria, no aprovechará a los demás sino cuando el tiempo exigido haya debido correr del mismo modo para

ellos.	todas ellas.
Artículo 1146.- En el caso previsto por el artículo que precede, el acreedor sólo podrá exigir a los deudores que no prescribieren, el valor de la obligación, deducida la parte que corresponda al deudor que prescribió.	Artículo 1146.- En el caso previsto por el artículo que precede, la persona acreedora sólo podrá exigir a las personas deudoras que no prescribieren, el valor de la obligación, deducida la parte que corresponda a la deudora que prescribió.
Artículo 1147.- La prescripción adquirida por el deudor principal, aprovecha siempre a sus fiadores.	Artículo 1147.- La prescripción adquirida por la persona deudora principal, aprovecha siempre a sus fiadoras.
Artículo 1148.- La Unión o el Distrito Federal, los ayuntamientos y las otras personas morales de carácter público, se considerarán como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada.	Artículo 1148.- La Federación, las Entidades Federativas, la Ciudad de México, los ayuntamientos y las otras personas morales de carácter público, se considerarán como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada.
Artículo 1149.- El que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído, el que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales.	Artículo 1149.- La persona que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo: el tiempo que haya poseído y el tiempo que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales.
Artículo 1150.- Las disposiciones de este Título, relativas al tiempo y demás requisitos necesarios para la prescripción, sólo dejarán de observarse en los casos en que la ley prevenga expresamente otra cosa.	Artículo 1150.- Las disposiciones de este Título, relativas al tiempo y demás requisitos necesarios para la prescripción, sólo dejarán de observarse en los casos en que la ley prevenga expresamente otra cosa.
CAPITULO II De la Prescripción Positiva	CAPITULO II De la Prescripción Positiva

<p>Artículo 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:</p> <p>I. En concepto de propietario; II. Pacífica; III. Continua; IV. Pública.</p>	<p>Artículo 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:</p> <p>I. En concepto propiedad; II. Pacífica; III. Continua; IV. Pública.</p>
<p>Artículo 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben:</p> <p>I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;</p> <p>II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;</p> <p>III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;</p> <p>IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.</p>	<p>Artículo 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben:</p> <p>I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;</p> <p>II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;</p> <p>III. En treinta años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propiedad, pacífica, continua y pública; si en la posesión de mala fe existió violencia, no será válida para prescribir.</p> <p>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 la persona poseedora de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho la poseedora de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquella.</p>

	<p>Artículo 1152 bis.- En todos los procedimientos de prescripción positiva inmobiliaria la parte actora deberá anexar a su solicitud de prescripción:</p> <p>I.- Un certificado de antecedentes registrales emitido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del lugar de ubicación del inmueble.</p> <p>II.- Una constancia de inexistencia de un proceso de inscripción del mismo no concluido emitida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del lugar de ubicación del inmueble.</p> <p>III.- Una constancia de inscripción o no inscripción según sea el caso, emitida por la autoridad Catastral del lugar de ubicación del inmueble.</p>
<p>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>	<p>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 diez años.</p>
<p>Artículo 1154.- Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta 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>	<p>Artículo 1154.- Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, no se considerará una posesión válida para prescribir, si la autoridad tiene conocimiento de ello deberá informar al Ministerio Público, comunicándole todos los informes que tenga, para que proceda a la averiguación conforme a derecho.</p>
<p>Artículo 1155.- La posesión adquirida por</p>	<p>Artículo 1155.- La posesión adquirida por</p>

<p>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.</p>	<p>medio de un delito, no se considerará una posesión válida para prescribir, si la autoridad tiene conocimiento de ello deberá informar al Ministerio Público, comunicándole todos los informes que tenga, para que proceda a la averiguación conforme a derecho.</p>
<p>Artículo 1156.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.</p>	<p>Artículo 1156.- La persona que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, deberá promover juicio:</p> <p>I. Contra la persona que tenga conocimiento que es propietaria del inmueble aunque no esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad o manifestar no conocerla.</p> <p>Si el promovente manifiesta no conocerla y se demuestra que si conocía a la persona propietaria no inscrita en el Registro Público de la Propiedad, la posesión se tomará como de mala fe y el tiempo para prescribir será de 35 años.</p> <p>II. Contra la persona que aparezca como titular de los bienes en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del lugar de ubicación del inmueble.</p> <p>III. Contra la persona que apareciere en la constancia de existencia de un proceso de inscripción no concluido del inmueble en el Registro Público de la Propiedad y</p>

	del Comercio del lugar de ubicación del inmueble.
Artículo 1157.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.	<p>Artículo 1157.- La sentencia de prescripción positiva deberá declarar que la prescripción se ha consumado y que la persona promovente ha adquirido la propiedad.</p> <p>La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se deberá inscribir y obtener el folio respectivo en el Registro Público de la propiedad en un periodo no mayor a un año días naturales, contado a partir de la fecha del auto que declare ejecutoria.</p> <p>Si la sentencia no se inscribe en el plazo anterior y otra persona intenta en ese periodo un procedimiento de prescripción por el mismo bien inmueble, deberá nuevamente dilucidar sus derechos posesorios en un nuevo procedimiento.</p> <p>Solo las sentencias inscritas servirán como título de propiedad a la persona que beneficia la sentencia.</p>
CAPITULO VI De la Manera de Contar el Tiempo para la Prescripción	CAPITULO VI De la Manera de Contar el Tiempo para la Prescripción
Artículo 1176.- El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.	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.
Artículo 1177.- Los meses se regularán con el número de días que les	Artículo 1177.- Los meses se regularán con el número de días que les

correspondan.	correspondan.
Artículo 1178.- Cuando la prescripción se cuente por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro.	Artículo 1178.- Cuando la prescripción se cuente por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro.
Artículo 1179.- El día en que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; pero aquel en que la prescripción termina, debe ser completo.	Artículo 1179.- El día en que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; pero aquel en que la prescripción termina, debe ser completo.
Artículo 1180.- Cuando el último día sea feriado, no se tendrá por completa la prescripción, sino cumplido el primero que siga, si fuere útil.	Artículo 1180.- Cuando el último día sea feriado, no se tendrá por completa la prescripción, sino cumplido el primero que siga, si fuere útil.

Conclusiones generales de la investigación

Primera.- La propiedad y el derecho a la misma que se ha estudiado desde el Derecho Romano ha sido regulada de acuerdo a los intereses de la figura estatal y no así de la sociedad misma.

En Roma antigua se crearon distintos tipos de propiedad y derechos para acceder a ella pero favoreciendo siempre a la monarquía, república o imperio con esta regulación. Crean mecanismos legales para hacer que el territorio romano crezca y dan legalidad a personas y actos que antes no lo tenían con tal de cumplir con este propósito. Es decir la propiedad se otorga a los particulares siempre y cuando favorezca al estado su privatización. La entidad estatal respeta la privacidad de la propiedad siempre y cuando favorezca a sus intereses, sin embargo tiene mecanismos reconocidos como legales que permiten que la seguridad jurídica supuestamente otorgada por estas mismas normas se desvanezca, prueba de esto es la usucapión y la expropiación, maneras en las que el estado por supuesta utilidad pública transgrede la seguridad jurídica y la privacidad de la misma para hacer cumplir sus fines de permanencia. La expropiación tramitada por el mismo

Estado y la usucapión tramitada por particulares que con la ilusión de obtener para sí un derecho perenne e inviolable como lo será la propiedad que resulte de prescribir, llevan a cabo un procedimiento en el que se obligarán a pagar por el uso, disfrute y disposición de un inmueble a lo largo de su vida. La ilusión de la propiedad privada en el modelo estatal contemporáneo.

La figura jurídica de la propiedad obedece al momento histórico del que estamos hablando en los distintos estados y momentos que se han investigado a lo largo de esta tesis, se observa que depende del modelo económico y jurídico que tenga el estado es como la propiedad se va a tomar, existen muchas formas de ver el estado la propiedad, una de estas formas en la que seguimos en México es el entender la propiedad desde su función social, debido a esto muchas de las instituciones que tienen que ver con la propiedad, Su protección y delimitación van orientadas hacia ese sentido, sin embargo en otras legislaciones a pesar de tener una mira social establecida la legislación es distinta.

Segunda.- La posesión es un poder que va más allá de cualquier presupuesto establecido en la legislación, la posesión por sí misma otorgará derechos a quien la tenga. Sin importar el origen, ni los antecedentes, la apariencia del derecho y lo que los sentidos perciben, al menos en la posesión como figura jurídica hacen presuponer la existencia de un derecho mejor el que la misma protege.

Tercera.- La prescripción adquisitiva tal y como se pensó en la hipótesis no se encuentra correctamente regulada, si bien es cierto que con esta investigación se profundizó en el entendimiento de esta figura y su actual vigencia, también es cierto que la ley no está delimitada ni tienen los candados necesarios para proteger a las personas que se encuentren bajo este régimen legal.

Cuarta.- De acuerdo a los antecedentes que se revisaron en la investigación se concluye que las razones que dieron origen a la implementación de la usucapión no son las mismas que se tienen en la actualidad para continuar aplicándola, por lo tanto esta figura jurídica necesita una reformulación.

Quinta.- La armonización que debe existir entre los juzgadores y las instituciones encargadas de dar registro de la propiedad debe de ser un requisito indispensable para llevar a cabo el procedimiento de prescripción adquisitiva y, de tal manera se está dejando de dar cohesión al sistema jurídico y desperdiciando la utilidad de las instituciones de registro, pues al ser de carácter público no solamente deben de servir para acreditarlo punibilidad entre particulares, sino acreditar la misma frente a las autoridades, los jueces deben allegarse de estos documentos en los juicios de uso catión en todos las entidades de la Federación.

Sexta.- La legislación madrileña se encuentra correctamente regulada en tanto a la manera que se pretende dar en la ley mexicana, en ese país si se toman las instituciones de registro como antecedentes y requisitos indispensables en los juicios de prescripción adquisitiva.

Séptima.- La legislación madrileña que si bien aún observa algunas deficiencias en cuanto a legitimidad de la figura jurídica, es el primer paso en tierra firme que la legislación mexicana podría dar, para que la regulación territorial esté cada vez mejor completada en nuestro país a pesar que la legislación anglosajona de la posesión adversa es el ideal jurídico.

Si bien es cierto que en una en el derecho comparado y el estudio que se hizo en el tercer capítulo, la mejor manera en la que se puede regular la figura de usucapión es la que se maneja en los sistemas del *common law*, también es cierto que para que algún día en nuestro sistema jurídico actual pueda funcionar la prescripción positiva tal y como lo manejan en los sistemas jurídicos anglosajones, falta que exista un conjunto de instituciones y presupuestos los cuales no existen actualmente en nuestro país, para empezar el tipo de tierra que existe en su mayoría en nuestro país es de carácter ejidal, la mayoría de la propiedad no se encuentra registrada y sobre todo la necesidad de tener un procedimiento de posesión adversa, en los países anglosajones cada vez es menor debido a el total registro total ocupación del territorio en esos países, sin embargo en México no existe un correcto registro de la tierra y por lo tanto una regulación parecida a la posición

adversa sería un cambio muy drástico, el cual a mi parecer no sería adecuado debido a que como se ha visto en otras adopciones de figuras jurídicas, cuando se hacen cambios en la legislación tan radicales, rara vez funcionan pues no se tiene un proceso de adecuación de la norma.

Octava.- Las instituciones registrales como lo son el Registro Público de la Propiedad y Catastro en comunicación con el poder judicial, juegan un papel fundamental o deberían jugar un papel fundamental en el juicio de prescripción adquisitiva, se les debe dar una orden expresa en la ley para participar en estos procedimientos.

Novena.- La mala fe en los juicios de prescripción adquisitiva y debe ser eliminada definitivamente si conlleva violencia o algún delito.

La legislación no puede continuar permitiendo que se premie la elige la ilegalidad, existen situaciones en las cuales el poseedor entra a poseer tal vez sabiendo que la propiedad no es suya, Sin embargo no causa daño alguno ni despoja a ninguna persona de su propiedad, pero en los procedimientos en los que existan pruebas de que utilizaron mentiras, violencia o cualquier otro tipo de error o vicio en el consentimiento, Deben ser prohibido terminantemente por la ley, pues es una afrenta la seguridad jurídica.

Décima.- Los principios de derecho fundamental es que se ven inmiscuidos en esta investigación son el derecho a la propiedad, el derecho a la seguridad jurídica, el derecho del Estado a tributar y el derecho de oponibilidad hacia los terceros en cuanto a la propiedad. Estos cuatro principios fundamentales o derechos se enfrentan al momento de llevar a cabo un procedimiento de prescripción adquisitiva y deben de ser tomados en cuenta al momento de tomar cualquier resolución judicial, más aún con la regulación Y control difuso que pretende que se pretenda poner en marcha en todos los procesos legales en nuestro país.

Fuentes de investigación

Bibliográficas

- AGUILAR BASURTO, Luis Arturo. *Derechos de los bienes: patrimonio, derechos reales, posesión y registro público*. México: Porrúa, 2008
- ALBALADEJO, Manuel. *Curso de Derecho Civil II*. 9ª edición, Barcelona, Librería Bosch, 2002.
- ALESSIO ROBLES, Miguel, *Temas de derechos reales*, 3ª ed., México, Editorial Porrúa, 2012.
- ARCE Y CERVANTES, José. *De los bienes*. 5ª ed. México, Porrúa, 2002.
- ARELLANO, Carlos. *Práctica Forense civil y familiar*, 31 edición, México, Porrúa, 2006.
- BATIZA, Rodolfo, *Las fuentes del Código Civil de 1928, México, Porrúa, 1979*.
- BAZÚA WITTE, Alfredo, *Los Derechos de la Personalidad. Sanción Civil a su Violación*, México, Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal, 2005.
- BETTI, Emilio. *Teoría General del Negocio Jurídico*. Granada, España, Comares, 2001.
- BIGO, Pierre, *La propiedad*, sin nada mas, 43 p.p.
- BILBAO UBILLOS, Juan María. *Los Derechos Fundamentales en la Frontera entre lo Público y lo Privado*, Madrid, Mc. Graw Hill, 1997.
- BONNECASE, Julien, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, trad. de Enrique Figueroa Alfonso y Editorial Pedagógica Iberoamericana, México, Editorial Harla, t. 1, 1997, 1048 p.p.
- BRANCA, Giuseppe, *Instituciones de derecho privado*, 6ª ed., trad. De Pablo MACEDO, México, Editorial Porrúa, 1978, 674 p.p.
- BUSTOS, María Beatriz. et. al. *Diccionario de derecho civil*, México, Oxford University Press, 2006.
- CAJICA JR. BORDA, Guillermo A. *Tratado de Derecho Civil. Derechos reales*. Argentina: Editorial Abeledo Perrot, 1984.

- CASTÁN TOBEÑAS: *Derecho civil español, común y foral*, tomos III y IV. Madrid, 1999.
- CARNELUTTI, Francesco, *Usucapión de la propiedad industrial. Naturaleza jurídica de los consorcios industriales*, trad. de Francisco Apodaca y Osuna, México, Editorial Porrúa, 1945, 173 p.p.
- COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, *Procedimiento registral de la propiedad*, 6a ed., México, Editorial Porrúa, 2006, 478 p.p.
- CUEVAS MIGUEL, Ricardo, Algunas notas sobre la usucapión como modo de adquirir la propiedad y su relación con la inmatriculación de bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, núm. 116, México, 2001, pp. 17.
- DE IBARROLA, Antonio. *Cosas y Sucesiones*. 16ª ed., México, Editorial Porrúa, 2008, 1120 p.p.
- DE PINA, Rafael. *Elementos de Derecho Civil Mexicano*. 15ª edición, México, Porrúa, 1986.
- DE PINA, Rafael. y De Pina Vara, Rafael, *Diccionario de Derecho*, 37ª edición, México, Porrúa, 2008.
- DELGADO DE MIGUEL, Juan Francisco, *Instituciones de Derecho Privado*, Madrid, Civitas, 2003.
- DI PIETRO, Alfredo y Ángel Enrique Lapieza Elli, *Manual de Derecho Romano*, 4ª Ed, Ediciones Buenos Aires, Buenos Aires, 1997, p. 277.
- DÍAZ PAIRÓ: *Teoría general de las obligaciones*, 2 vols., 1964.
Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. México: Universidad Nacional Autónoma de México, 1998.
- DÍEZ-PICAZO y GULLÓN: *Sistema de Derecho civil*, vol. II, varias ediciones.
- DÍEZ-PICAZO: *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, vols. I y II, varias ediciones.
- DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo. *Derecho Civil. Parte General, personas, cosas, negocio jurídico e invalidez*, 12ª edición, México, Porrúa, 2010, 702 p.p.
- ENGELS, Federico, *El origen de la familia, la propiedad privada y el estado*, 2ª Ed., Ediciones Quinto Sol, 2003.

- FLORIS MARGADANT, Guillermo. *La segunda vida del Derecho Romano*, México, Porrúa, 1986.
- FLORIS MARGADANT, Guillermo. *Introducción a la historia del Derecho Mexicano*, México, Porrúa, 1971.
- GALINDO GARFIAS, Ignacio. *Derecho Civil. Primer Curso. Parte General*. 16ª edición, México, Porrúa, 1997.
- GARZA BANDALA, Patricio. *Las afectaciones patrimoniales en el Derecho Civil, reflexiones en torno a la indivisibilidad del patrimonio*. Tesis Profesional, Escuela Libre de Derecho, México, 2002.
- GALLEGOS ÁLCANTARA, Eridani. *Bienes y Derechos Reales*. México. Editorial IURE, 2004.
- GORDILLO MONTESINOS, Roberto Héctor, *Derecho Privado Romano*, 3a. ed., México, Editorial Porrúa, 2014, 742 p.
- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *El patrimonio, el pecuniario y el moral, o derechos de la personalidad*, 9ª ed., México, Editorial Porrúa, 2008, 1160 p.p.
- HEDEMANN: *Derecho de obligaciones*, 1970.
- HERNÁNDEZ GIL: *Derecho de obligaciones*, varias ediciones.
- IGLESIAS, Juan. *Derecho Romano. Historias e Instituciones*, 18ª edición, Barcelona, Sello editorial, 2010, 672 p.p.
- JOURDAN, Stephen *Adverse Possession*, 2ª edición, London, Bloomsbury Publishing Plc, 2011, 356 p.p.
- KELSEN, Hans. *Teoría General del Estado*. 15ª edición, México, Editora Nacional, 1979.
- KUMMEROW, Gert, *Bienes y derechos reales. Derecho Civil II*, 4ª ed., Venezuela, McGraw Hill Interamericana, 1997, 369 p.p.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis y otros: *Elementos de Derecho civil*, tomo II, vols. 1, 2 y 3, Barcelona, José María Bosch Editor, 1997.
- LARENZ, Karl. *Derecho Civil. Parte General*, Jaen, España, Editorial Revista de Derecho Privado, 1978.

- LOZANO RAMÍREZ, Raúl. *Derecho Civil*, México, Pac. 2008.
- MALLAGÓN IBARRA, Mario. (Coord.) *Compendio de términos de Derecho Civil*, México, Porrúa/UNAM, 2004.
- MALLAGÓN IBARRA, Jorge Mario. *Instituciones de Derecho Civil*, México, Porrúa, 1998.
- MUÑOZ ROCHA, Carlos I., *Bienes y derechos reales*, México, Oxford University Press, 2014, 367 p.p.
- MORINEAU IDUARTE, Marta e Iglesias, Román, *Derecho Romano*, 4ª ed., 28ª reimp., Oxford University Press, 2016, 296 p.p.
- O'CALLAGHAN MUÑOZ, *Compendio de Derecho civil*, tomo II (obligaciones y contratos), varias ediciones.
- PÉREZ DE LOS REYES, Marco Antonio. *Historia del Derecho Mexicano*. México, Oxford University Press, 2009.
- PETIT, Eugene, *Tratado elemental de derecho romano*, 25ª ed., trad. José Fernández González, 25ª ed., México, Editorial Porrúa, 2014, 717 p.p.
- PROUDHON, P. J., *¿Qué es la propiedad? Investigaciones acerca de su principio, de su derecho y de su autoridad*, trad. de A. Gómez Pinilla, Barcelona, Ediciones Júcar, 1984, 173 p.p.
- PLANIOL, Marcel. *Tratado Elemental de Derecho Civil. Los Bienes*. Puebla, México, José Ma. Cajica Jr, 1955.
- PLANIOL Marcel y Jorge Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés*, México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal e Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, 2002, Anales de Jurisprudencia, Colección "Doctrina", Tomo III, 1563 p.p.
- POTHIER, *Tratado de las obligaciones*, 1978.
- PUIG BRUTAU, *Compendio de Derecho Civil*, Barcelona, Editorial Bosch, 1990.
- RICO ALVAREZ, Fausto y otro, *Teoría General de las Obligaciones*. México, Porrúa, 2005.
- RIDALL, J.G., *Land Law*, 7º edición, Lexis Nexos, Londres, 2005, 686 p.p.

- RIPERT Jorge y Jean Boulanger, *Tratado de derecho civil. Según el tratado de Planiol. Derechos reales. Primera parte.* trad. de Delia García Daireaux, Buenos Aires, v.6, Ediciones La Ley, 1965, 644 p.p.
- RIPERT Jorge y Jean Boulanger, *Tratado de derecho civil. Según el tratado de Planiol. Derechos reales. Segunda parte.* trad. de Delia García Daireaux, Buenos Aires, v.7, Ediciones La Ley, 1965, 731 p.p.
- RODOTA, Stefano, *El terrible derecho. Estudio sobre la propiedad privada,* Madrid, Editorial Civitas, 1986, 423 p.p.
- RODRÍGUEZ ARIAS, *Derecho de obligaciones,* México, Porrúa, 1965.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Derecho Civil Mexicano. Bienes, derechos reales y posesión,* 12ª edición, t. 3, México, Editorial Porrúa, 2005, 869 p.p.
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. *De los Contratos Civiles.* 2ª edición, México, Porrúa, 1973.
- SIRVENT GUTIÉRREZ, Consuelo, *Sistemas jurídicos contemporáneos,* 20ª edición, Editorial Porrúa, México, 2017, 336 p.p.
- TAPIA RAMÍREZ, Javier, *Bienes. Derechos reales, derechos de autor y registro público de la propiedad,* 3ª edición, México, Editorial Porrúa, 2016, 534 p.p.
- VENTURA SILVA, Sabino, *Derecho romano. Curso de derecho privado,* 24ª ed., 4ª reimp., México, Editorial Porrúa, 2017, 486 p.p.
- VON IHERING, Rudolf, *La posesión,* México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, 2003, Anales de Jurisprudencia, Colección "Clásicos del derecho", 646 p.p.
- VON THUR, Andreas. *Derecho Civil. Parte General.* Puebla, México, O.G.S. Editores, 1999.

Legislativas

Código Civil para el Estado libre y Soberano de Morelos.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código Civil Federal.

Código Penal para el Estado libre y Soberano de Morelos.

Código Federal de Procedimientos Civiles.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Electrónicas

www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/28/cnt/cnt8.pdf

Gatti, Edmundo, "Propiedad y dominio", *Lecciones y Ensayos*, Buenos Aires, 1962, No. 24, p. 26, consultada en <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/24/propiedad-y-dominio.pdf>

Registro Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, Inicio, www.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/home.php?direccion=NQ==&

<http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/mexder/cont/3/cnt/cnt2.pdf>

<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3082/3.pdf>

Exposición de los cuatro libros del Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California que hizo la Comisión al presentar el proyecto al Gobierno de la Unión, consultado en http://cdigital.dgb.uanl.mx/la/1080000202/1080000202_05.pdf p. 44-46, 20-02-2017.

Díaz, Jerónimo, *La posesión en el Derecho y en la Jurisprudencia Mexicanos*, Revista de la Facultad de Derecho de México, México, No 62, , ab.- jun.- 1966, p. 323. <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-facultad-derecho-mx/article/view/26308/236>
87.

<http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/24/propiedad-y-dominio.pdf>

<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=173819211013>

Carral y de Teresa, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, 18º Edición, Editorial Porrúa, México, 2007, p. 215.

Rodríguez de la Torre, Lafaille, *Tratado Teórico y Práctico del Derecho Notarial*, Volumen VI, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1981, Pág. 439.

<http://derechoregistrald5.blogspot.mx/> registro p p CAP I

<https://html.rincondelvago.com/registros.html> REGISTRO CAP I

<http://www.redalyc.org/pdf/2654/265424601008.pdf> colombia

<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3861/11.pdf> prescripción en
mexico antecede

http://www.derechoycambiosocial.com/revista029/prescripcion_adquisitiva_de_dominio.pdf leer peru

https://www.google.com.mx/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjB6bKKytDXAhXrqFQKHxYxuBhkQFgg2MAE&url=http%3A%2F%2Fwww.derechoycambiosocial.com%2Frevista029%2Fprescripcion_adquisitiva_de_dominio.pdf&usq=AOvVaw3B053Dax49QwB2a-EroJCj Madrid
usucapión

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/viewFile/9063/9474>
derecho internacional usucapión

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/viewFile/9063/9474>

<http://www.biblioteca.jus.gov.ar/codigos-engeneral.html> codigos del mundo

<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/28/cnt/cnt8.pdf>

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-20254>

Texto y comentarios al código civil español: con exposición de motivos, precedentes en nuestra legislación, comparación crítica de los principales códigos de Europa y América, aplicación al derecho internacional, procedimientos que deben emplearse, acciones que proceden, notas críticas y explicativas, etc., revista de derecho Internacional, Imprenta de Enrique Maroto y Hermanos, Madrid, 1889.

<http://www.registradores.org/nuestra-mision/>
http://www.registradores.org/registros-2/registro_propiedad-2/
<http://www.registradores.org/wp-content/revista/transparencia/html5/index.html?page=1&noflash>

Gutiérrez Peña, Florencio, *Notas de la usucapión, prescripción extintiva y caducidad (con apuntes sobre acciones civiles)* Madrid, 2008, p. 104.

Fix-Zamudio, Héctor. Algunos aspectos de la protección de los derechos humanos en las relaciones entre particulares en México y Latinoamérica, *Revista Jurídica*

Veracruzana. Veracruz, 1970., 3-45, abril-junio 1970.

Mijangos y González, Javier, La doctrina de la drittwirkung der grundrechte en la jurisprudencia de la Corte Interamericana De Derechos Humanos, consultada en <http://revistas.uned.es/index.php/TRC/article/view/6772>

Convención Americana sobre Derechos Humanos "Pacto de San José de Costa Rica" consultada en https://www.colmex.mx/assets/pdfs/4-CADH_51.pdf?1493133911

DIVISIÓN DE ESTUDIOS SUPERIORES DE POSGRADO DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS.

P R E S E N T E.

En relación al trabajo de tesis intitulado: **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: NECESIDAD DE SU CORRECTA REGULACIÓN EN EL DERECHO POSITIVO CIVIL MORELENSE”**, que presenta la C. Licenciada **DANIELA NAVA ROMERO**, con el objeto de optar por el grado de MAESTRA EN DERECHO en el Programa Educativo de Maestría en Derecho, acreditado como programa de calidad ante el PNPC de CONACYT, y en el cual se me ha concedido el honor de designarme como miembro de la Comisión Revisora, me permito manifestarle lo siguiente:

PRIMERO.- Después de haber realizado el estudio y revisión minuciosa del contenido del trabajo de investigación antes mencionado, me permito manifestar que he constatado cumple plenamente con la metodología que una investigación jurídica de este nivel requiere, y considerando además que la C. Licenciada **DANIELA NAVA ROMERO**, ha desarrollado un trabajo de tipo descriptivo y propositivo para atender el problema materia de la investigación, **tengo el agrado de otorgar MI VOTO APROBATORIO** a dicha tesis de grado, misma que la sustentante deberá exponer y defender al momento de presentar su examen de grado.

SEGUNDO.- La investigación jurídica que presenta la C. Licenciada **DANIELA NAVA ROMERO**, es un trabajo de tipo descriptivo y propositivo que se centra en la problemática que existe ante la falta de una correcta regulación de la figura de prescripción adquisitiva. El trabajo se encuentra conformado por cuatro capítulos; el primero es dedicado a la revisión del marco teórico y de los conceptos empleados en el desarrollo del trabajo; el capítulo segundo atiende los antecedentes de la figura materia de investigación; el capítulo tercero se destina al estudio y análisis de la normatividad existente en el derecho comparado y, por último, en el capítulo cuarto se presentan una serie de reflexiones y trabajo estadístico relacionado con el tema. La investigación presenta la propuesta ante la problemática planteada.

En el aspecto metodológico se cumplen con las reglas y características que debe observarse en un trabajo de investigación de esta naturaleza y además se recurre a la consulta de una amplia, actual y reconocida fuente de investigación.

Como consecuencia de la revisión realizada a dicho trabajo de investigación, reitero con agrado, **otorgar mi VOTO APROBATORIO** y felicito a la C. **DANIELA NAVA ROMERO**, por el logro alcanzado en la culminación de su trabajo de tesis, el cual considero lo sustentará y defenderá con calidad al momento de presentar su examen de grado.

Sin otro particular, le reitero mi afecto y le envío un cordial saludo.

Cuernavaca, Morelos, cuatro de diciembre de dos mil dieciocho.



DR. EDUARDO OLIVA GÓMEZ.
PROFESOR INVESTIGADOR DE TIEMPO COMPLETO.



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL
ESTADO DE MORELOS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES



DR. JULIO CABRERA DIRCIO

Coordinador de la División de Estudios Superiores de
Posgrado de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales
de la Universidad Autónoma del Estado de Morelos

En atención a su oficio 251/11/18/DESFD relacionado con la tesis de investigación elaborada por la alumna **DANIELA NAVA ROMERO** que se intitula **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: NECESIDAD DE SU CORRECTA REGULACIÓN EN EL DERECHO POSITIVO CIVIL MORELENSE”** y respecto de la cual he sido designado revisor me permito manifestarle:

Se trata de un proyecto de investigación que se desarrolla en cuatro capítulos del modo siguiente:

1.- En el primer capítulo la sustentante expone el marco teórico de la usucapión, la tesista analizó un esbozo de lo que la propiedad significa para el hombre y su estrecha relación; se entiende su origen y repercusión en el sistema jurídico actual. El capítulo primero aglomera los conceptos de naturaleza esencial de la usucapión; mediante su estudio se comprende integralmente de la figura prescriptiva, dentro de estos conceptos se encuentra la propiedad, la posesión, la misma prescripción adquisitiva y el Registro Público de la Propiedad. El análisis legal que se hace de los conceptos jurídicos fundamentales se realizó a partir del Código Civil para el Estado de Morelos.

2.- En el capítulo segundo se observan y estudian los antecedentes de la prescripción adquisitiva y su marco teórico, dentro de los cuales se encuentran la posesión, la propiedad y el Registro Público de la Propiedad y sus orígenes, todo esto para entender la causa legitimadora de la prescripción positiva y su uso actual, es aquí en donde la tesista hace uso del método histórico genético.



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL
ESTADO DE MORELOS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES



3.- En el tercer capítulo se revisó brevemente la regulación de la prescripción adquisitiva de algunos sistemas neorromanistas, si el concepto de prescripción es idéntico, si se requieren los mismos requisitos y temporalidades; no se pretende ahondar en el tratamiento de cada legislación, la profundización se hace únicamente con la ley española al final del capítulo. Este análisis tiene como objetivo observar el tratamiento de la usucapión en distintas naciones con un mismo sistema jurídico. Se hizo mayor énfasis en la legislación madrileña, toda vez que es la normatividad que se ha encontrado con particularidades que de implementarlas en el derecho mexicano serían de gran utilidad.

4.- En el cuarto capítulo se intentó realizar la búsqueda a nivel estatal pero la respuesta fue que los datos solicitados no se encuentran en las estadísticas que la entidad realiza, por lo tanto se decidió realizar una búsqueda en la Ciudad de México, por ser la capital de la República Mexicana además de que existe un acceso a la información pública más eficiente, la práctica de campo fue más practica debido a la cercanía con el Estado de Morelos y la cercanía de los tribunales en la Ciudad entre sí, así como análisis de sentencias particulares para obtener un panorama cercano del Estado de Morelos. Finalmente, en este mismo capítulo la tesista hace un análisis de la usucapión como posible figura jurídica vulneradora de derechos humanos, vista desde el punto de vista de vulneraciones por particulares.

La sustentante presenta como propuesta central de su investigación la que se hace consistir en la modificación a la regulación de la usucapión debido a la falta de limitantes legales para evitar con ello fraudes a la ley, dentro de estas modificaciones se encuentra principalmente la comunicación interinstitucional de organismos gubernamentales que intervienen en el registro y control de la propiedad privada en Morelos.



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL
ESTADO DE MORELOS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES



La metodología empleada y la técnica de investigación son correctas y adecuadas, las fuentes de investigación son amplias y actuales.

En razón de lo antes expuesto me es muy grato otorgar mí:

VOTO APROBATORIO

A la investigación desarrollada.

DR. VÍCTOR MANUEL CASTRILLÓN Y LUNA

Profesor Investigador de Tiempo Completo de la División de Estudios Superiores de Posgrado de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Autónoma del Estado de Morelos

Cuernavaca, Morelos a 03 de diciembre de 2018



DR. JULIO CABRERA DIRCIO

COORDINADOR DE LA DIVISION DE ESTUDIOS SUPERIORES DE POSGRADO
DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES.

PRESENTE:

En relación con el trabajo de tesis desarrollado por la alumna **DANIELA NAVA ROMERO**, “**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: NECESIDAD DE SU CORRECTA REGULACIÓN EN EL DERECHO POSITIVO CIVIL MORELENSE**”, que presenta para obtener el grado de Maestra en Derecho, por la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Autónoma del Estado de Morelos, Programa de Maestría acreditado como **posgrado de calidad** ante el **CONACYT**, y que se me encomendó como miembro de la Comisión Revisora, me permito manifestarle lo siguiente:

En virtud de que la tesis contiene un trabajo serio de investigación y novedoso, aunado de una extensa bibliografía que apoya el contenido de la problemática que aborda, una hipótesis que responde al problema planteado y argumentando, con sustento jurídico, un marco teórico acorde a la legislación vigente y una estructura capitular que responde a la hipótesis, con su consecuente desarrollo metodológico, reflejado en la lógica de los argumentos jurídicos, por lo que otorgo mi **VOTO APROBATORIO**, para que el trabajo de investigación desarrollado, sea sustentado como tesis en el correspondiente examen de grado.

Se expide la presente a petición de la interesada para los fines a que haya lugar, en la ciudad de Cuernavaca, Morelos; a los tres días del mes de diciembre del año dos mil dieciocho y para los usos legales procedentes.

Atentamente
Por una humanidad culta



DR. RUBÉN TOLEDO ORIHUELA

PROFESOR DE LA DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES.



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL
ESTADO DE MORELOS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES



DR. JULIO CABRERA DIRCIO

Coordinador de la División de Estudios Superiores de
Posgrado de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales
de la Universidad Autónoma del Estado de Morelos

En relación con el trabajo de tesis titulado:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: NECESIDAD DE SU CORRECTA
REGULACIÓN EN EL DERECHO POSITIVO CIVIL MORELENSE”**

Presentado por la alumna: **DANIELA NAVA ROMERO**

Que para optar por el grado académico de Maestra en Derecho,
programa educativo incorporado al Programa Nacional de Posgrados
de Calidad del Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología

Tomando en consideración como primer parámetro de valoración el uso correcto de la metodología para discernir un tema jurídico científico con el que debe contar una tesis de maestría, se puede afirmar que la tesis analizada con anterioridad cumple con dicho requisito.

La tesis contiene fundamento, estructura y contenido, por ello se señala que la alumna ha realizado una investigación, cuyas conclusiones son prácticas y actuales, por lo que bajo mi criterio, el presente trabajo de investigación, reúne el nivel y calidad que se requiere para una tesis de grado. Debido a lo anterior, otorgo mí:

VOTO APROBATORIO

DR. RICARDO TAPIA VEGA

Profesor de la División de Estudios Superiores de
Posgrado de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales
de la Universidad Autónoma del Estado de Morelos

Cuernavaca, Morelos a 03 de diciembre de 2018



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL
ESTADO DE MORELOS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES



Xavier Ginebra Serrabou

Doctor en Derecho
Profesor e investigador de tiempo completo de
la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de
la Universidad Autónoma del Estado de Morelos

Emite el siguiente:

VOTO RAZONADO

Otorgado al trabajo de tesis titulado:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: NECESIDAD DE SU CORRECTA REGULACIÓN EN EL DERECHO POSITIVO CIVIL MORELENSE”

.Que para optar por el grado académico de Maestra en Derecho,
programa educativo incorporado al Programa Nacional de Posgrados
de Calidad del Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología

Presenta la alumna: **DANIELA NAVA ROMERO**

I. Fundamento

La estática es una pesada carga académica que se ha atribuido al derecho civil desde ya hace varias décadas. Las instituciones civiles se admiran como bases inamovibles que tienen la verdad absoluta en su existencia, sin tomar en cuenta que la sociedad por la que se crearon y adoptaron ya no existe, se requiere una profunda revisión del conocimiento del derecho civil actual, pues aquello que en la superficie parece adecuado, en lo profundo podría no serlo. Esta investigación es prueba de ello al examinar la usucapión.

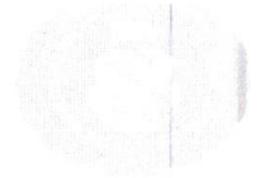
La investigación de la Lic. Daniela Nava Romero pretende mostrar que actualmente la regulación de la prescripción adquisitiva es un medio de adquisición de la propiedad que no

Av. Universidad 1001 Col. Chamilpa Cuernavaca, Morelos C.P. 62210
Tel. (777) 3 29 70 00 Ext. 3232 E-mail: mgabriela@buzon.uaem.mx



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL
ESTADO DE MORELOS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES



cuenta con las limitaciones jurídicas necesarias. La justificación de su adopción por el derecho mexicano en la época en la que se hizo, hoy ya no es suficiente para sustentar su reiterado uso hasta el día de hoy de la manera en que se hace. Las circunstancias y el tiempo actual han cambiado y algunos supuestos de procedencia de esta figura ya no tienen vigencia.

Debido a la globalización, las comunicaciones modernas, las vías de transporte y demás cuestiones de la dinámica social y modernidad, la figura actual de la prescripción adquisitiva ya no tiene cabida en el derecho mexicano.

La prescripción adquisitiva de buena fe no cuenta con las limitaciones jurídicas necesarias, en el procedimiento la ley vigente no requiere al actor ningún tipo de antecedente de posesión del predio, lo único que se requiere es la causa generadora de la posesión y demás requisitos base de la acción, pero no se requieren otro tipo de documentos o pruebas que hagan saber a la autoridad que realmente no hay otra persona poseyendo o ejerciendo algún derecho sin tener por ello que detentar el bien.

La doctrina actual y la ley siguen la lógica de que la usucapión es una moneda con dos caras, un castigo al descuido de uno y un premio al cuidado de otro; en esta investigación no se pretende comprobar lo contrario, conocemos la necesidad que tiene el Estado de la existencia de esta figura para evitar predios sin titular que no pague un predio por ellos, pero también sabemos que si se va a permitir una figura que beneficie la tributación estatal y grave la seguridad jurídica, al menos esta debe estar bien regulada. En otras palabras, un mal necesario debe tener límites.

Esta regulación tendrá gran utilidad, así se evitaban procedimientos en contra de las sentencias de prescripción positiva tales como, acción de nulidad de juicio concluido, nulidad de emplazamiento o procedimientos de protección constitucional en contra de los mismos, dará cohesión al sistema jurídico y quitará carga a los juzgados, pues los actores optarán

Av. Universidad 1001 Col. Chamilpa Cuernavaca, Morelos C.P. 62210
Tel. (777) 3 29 70 00 Ext. 3232 E-mail: mgabriela@buzon.uaem.mx



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL
ESTADO DE MORELOS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

por la regulación vía notarial (en caso de que se dé el supuesto) al poner mayores requisitos para la prescripción.

Los motivos que permitieron el uso actual de esta figura jurídica en nuestro país se han modificado, en la actualidad existen los medios comunicativos necesarios para verificar información de un inmueble que será materia de prescripción adquisitiva. La existencia actual de la prescripción adquisitiva tiene como justificación la regulación totalitaria del territorio estatal, es decir, que no exista ningún espacio geográfico sin dueño, o desde el punto de vista económico, que no exista un espacio geográfico por el que se dejen de pagar las contribuciones requeridas y obligatorias derivadas del derecho de propiedad.

En la tesis la Lic. Daniela Nava Romero expone que si bien es cierto que esta justificación obedece a un interés público, también es cierto que la tramitación actual de los procedimientos de prescripción adquisitiva no obedecen a dicha justificación, en otras palabras, si el objetivo o meta de la regulación de la prescripción adquisitiva es la continua tributación de los gobernados, entonces el procedimiento debería estar guiado por este objetivo último, las limitaciones y requisitos de procedencia de dicha figura deberían estar orientados hacia el cumplimiento de dicha meta, verbigracia de lo anterior, sería que como requisito de procedencia para la acción de prescripción Positiva la ley constriñera al juzgado civil para requerir a la autoridad tributaria y registral antecedentes del pago de impuestos o registros tendientes a la oponibilidad hacia terceros.

II. Estructura y Contenido

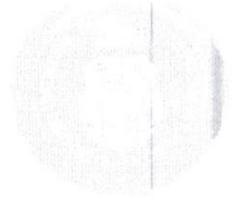
La tesis que se valora se encuentra dividida en cuatro capítulos distribuidos razonablemente de acuerdo a las necesidades de la investigación; en los cuales la Lic. Daniela Nava Romero utilizó los métodos documental, deductivo, histórico genético, inductivo, comparativo y analítico en conjunto. La Tesis se divide en los siguientes cuatro capítulos:

Av. Universidad 1001 Col. Chamilpa Cuernavaca, Morelos C.P. 62210
Tel. (777) 3 29 70 00 Ext. 3232 E-mail: mgabriela@buzon.uaem.mx



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL
ESTADO DE MORELOS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES



En el primer capítulo expone el marco teórico de la usucapión, la tesista analizó un esbozo de lo que la propiedad significa para el hombre y su estrecha relación; se entiende su origen y repercusión en el sistema jurídico actual. El capítulo primero aglomera los conceptos de naturaleza esencial de la usucapión; mediante su estudio se comprende integralmente de la figura prescriptiva, dentro de estos conceptos se encuentra la propiedad, la posesión, la misma prescripción adquisitiva y el Registro Público de la Propiedad. El análisis legal que se hace de los conceptos jurídicos fundamentales se realizó a partir del Código Civil para el Estado de Morelos.

En el capítulo segundo se observan y estudian los antecedentes de la prescripción adquisitiva y su marco teórico, dentro de los cuales se encuentran la posesión, la propiedad y el Registro Público de la Propiedad y sus orígenes, todo esto para entender la causa legitimadora de la prescripción positiva y su uso actual, es aquí en donde la tesista hace uso del método histórico genético.

En el tercer capítulo se revisó brevemente la regulación de la prescripción adquisitiva de algunos sistemas neorromanistas, si el concepto de prescripción es idéntico, si se requieren los mismos requisitos y temporalidades; no se pretende ahondar en el tratamiento de cada legislación, la profundización se hace únicamente con la ley española al final del capítulo. Este análisis tiene como objetivo observar el tratamiento de la usucapión en distintas naciones con un mismo sistema jurídico.

Se hizo mayor énfasis en la legislación madrileña, toda vez que es la normatividad que se ha encontrado con particularidades que de implementarlas en el derecho mexicano serían de gran utilidad.

En el cuarto capítulo se intentó realizar la búsqueda a nivel estatal pero la respuesta fue que los datos solicitados no se encuentran en las estadísticas que la entidad realiza, por lo tanto se decidió realizar una búsqueda en la Ciudad de México, por ser la capital de la República Mexicana además de que existe un acceso a la información pública más eficiente,



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL
ESTADO DE MORELOS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

la práctica de campo fue más práctica debido a la cercanía con el Estado de Morelos y la cercanía de los tribunales en la Ciudad entre sí, así como análisis de sentencias particulares para obtener un panorama cercano del Estado de Morelos. Finalmente en este mismo capítulo la tesista hace un análisis de la usucapión como posible figura jurídica vulneradora de derechos humanos, vista desde el punto de vista de vulneraciones por particulares.

Posterior a ello se realiza la propuesta de modificación a la regulación de la usucapión y expone las conclusiones a las que se llegaron después de concluida la investigación.

III. Valoración

Tomando en consideración como primer parámetro de valoración el uso correcto de la metodología para discernir un tema jurídico científico con el que debe contar una tesis de maestría, se puede afirmar que la tesis analizada con anterioridad cumple con dicho requisito.

Es por ello, que los puntos anteriores (fundamento, estructura y contenido) señalan que la alumna LIC. DANIELA NAVA ROMERO ha realizado una investigación, cuyas conclusiones son prácticas y actuales, por lo que bajo mi criterio, el presente trabajo de investigación, reúne el nivel y calidad que se requiere para una tesis de grado. Debido a lo anterior, es para mí un gran honor otorgar mí:

VOTO APROBATORIO

Cuernavaca, Morelos a 08 de marzo de 2018