



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

**La necesidad de la existencia expresa del
elemento de la identificación, en la
legislación civil, del bien de la acción de
prescripción positiva de buena fe
sobre bienes inmuebles.**

TESIS

**Que para optar por el título de
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A

Erik Rogelio Figueroa Landeros

DIRECTOR DE TESIS:

Lic. Alejandro Torres Estrada



Ciudad Universitaria, Ciudad de México, 2021.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas

Tesis Digitales

Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



**FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO
CIVIL.**

**OFICIO INTERNO
SEMCIVI/03/2020**

ASUNTO: Aprobación de tesis.

LIC. IVONE RAMIREZ WENCE

**DIRECTORA GENERAL DE LA
ADMINISTRACIÓN ESCOLAR, UNAM
P R E S E N T E**

El alumno **Erik Rogelio Figueroa Landeros** quien tiene el número de cuenta **30923041-8**, elaboró bajo la asesoría y responsabilidad del **Licenciado Alejandro Torres Estrada** la tesis denominada **“LA NECESIDAD DE LA EXISTENCIA EXPRESA DEL ELEMENTO DE LA IDENTIFICACION, EN LA LEGISLACION CIVIL, DEL BIEN DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE BUENA FE SOBRE BIENES INMUEBLES.”**, y que consta de 276 fojas útiles

La tesis de referencia en mi opinión satisface los requisitos reglamentarios respectivos por lo que con apoyo en la fracción VIII del artículo 10 de los lineamientos para el funcionamiento de los seminarios de esta Facultad de Derecho, se otorga la aprobación correspondiente y se autoriza su presentación al jurado recepcional en los términos del Reglamento de Exámenes Profesionales de esta Universidad.

El interesado deberá iniciar su trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquel en que le será entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional- Dicha autorización no podrá otorgarse nuevamente, sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen haya sido impedido por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de esta Facultad. Reciba un cordial saludo

“POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU”

Cd, Universitaria, Cd, de México, a 25 de septiembre del 2020

**Mtra. María del Carmen Montoya Pérez
Directora del Seminario de Derecho Civil.**

Agradecimientos:

A Dios. Por darme la fuerza y la sabiduría durante mi corta vida. Por recordarme que nunca estoy solo. Por hacer posible toda esta experiencia terrenal.

A Consuelo Figueroa, mi madre. Por ser siempre mi ejemplo, mi gran maestra, mi inspiración para continuar. Por todo el amor en cada paso, en cada decisión suya. Por enseñarme el amor al prójimo. Por ser la muestra de que todo llega para el que sabe esperar. Por enseñarme que la disciplina y la constancia vencen a cualquier talento. Por mostrarme que el cielo es el límite. Por haber dado hasta la vida con el objetivo de que cumpla mis sueños. Me llena de orgullo decir que eres mi madre.

A Jesús Martínez, mi padre. Por darme la oportunidad de venir a este mundo. Por todo el tiempo de calidad. Por enseñarme a ser fuerte cuando la vida es adversa.

A Valdereth Flores, mi compañera. Por alentarme en cada paso. Por todo lo aprendido. Por todo el amor entregado durante 7 años. Por corresponder cada uno de mis sentimientos. Por brindarme una familia. Por enseñarme que las circunstancias en las que naces son irrelevantes, siendo realmente importante lo que haces con el regalo de la vida. Por enseñarme a seguir hasta conseguir mis sueños y mis metas. Por haberme formado. Por enseñarme a ser firme. Por enseñarme a encontrar el amor en detalles. Por enseñarme a dar oportunidades. Por enseñarme a conocerme. Por enseñarme a amar.

A Walla, mi eterna amiga. Por todo el tiempo que compartimos juntos. Por todo el apoyo brindado cuando me sentía solo. Por enseñarme el valor de la lealtad. Por enseñarme a amar a los animales. Por enseñarme que no es necesario hablar para entender. Por nunca abandonarme en el transcurso de la elaboración de éste trabajo. Por todas las noches y días que pasamos elaborando cada palabra, cada página. Esta tesis también es tuya, mi amor. Sé que la fuerza del amor nos va a volver a cruzar en otras vidas y por eso soy feliz. Podía no tener nada pero te tenía a ti, con eso era suficiente.

A Measy, mi huesos. Por todo el tiempo compartido en este plano. Por enseñarme a valorar lo invisible. Por hacerme feliz en los momentos insignificantes. Por enseñarme a valorar la vida. Por mostrarme que las limitaciones físicas no impiden vivir feliz. Por enseñarme el valor de la amistad.

A S.P., mi gordo. Por hacerme responsable. Por enseñarme que si quieres cambiar se puede cambiar. Por enseñarme el valor de la nobleza. Por distraerme cuando no podía

más. Por todas las tardes que me escuchaste cuando nadie más lo hacía. Por ser tan lindo perro.

A Ricardo, Jonatan, Christian, Íker e Isaac. Por la amistad incondicional. Por haberme regalado los recuerdos más bonitos de la Universidad. Por siempre apoyarme en mis proyectos. Por atreverse a compartir ésta vida conmigo. Por ser incondicionales. Por la hermandad. Por una vida juntos.

A Hermandad Blanca 1. Por toda la formación personal, intelectual y espiritual.

A Diego, Bryan, Javier, mis amigos. Por la amistad. Por todos los buenos recuerdos. Por todas las aventuras que nos llevaremos a la tumba.

A mis hermanos, Blanca e Isaac. Por aguantarme. Por la sangre que compartimos. Por la familia. Por mis sobrinos. Por ser una guía.

A Alejandro Torres, mi asesor de tesis. Por ser ejemplo académico y profesional. Por todo el conocimiento brindado. Por la paciencia. Por la dedicación y el esfuerzo. Espero algún día llegar a ser tan buen abogado como él.

A Carmen Montoya, mi directora de seminario. Por la paciencia. Por todas las correcciones en éste trabajo. Por toda la atención. Por su dedicación en mi trabajo. Sin dudarlo, ésta investigación no sería lo que es sin su ayuda.

“Sí, Señor, yo prometo ser generoso, valiente sacrificado y alegre...”

“El fondo del corazón está más lejos que el fin del mundo”

Dedicatorias.

La presente tesis es dedicada:

A Dios.

A Consuelo Figueroa.

A Valdereth Flores.

A Walla, Measy y ShenPo.

A México.

A la Universidad Nacional Autónoma de México.

A todos aquellos estudiantes de la carrera de Derecho que sueñan con ser grandes abogados.

A todos aquellos sedientos de justicia.

A mi M.º L.º Hermandad Blanca no. 1.

Con mucho amor, Rogelio Figueroa.

ÍNDICE

Introducción	I
--------------------	---

CAPÍTULO 1 Marco jurídico, social y político-administrativo de las acciones reales en nuestro país y la Ciudad de México a través del tiempo.

1.1	La colonia.	7
1.1.1	Regulación de la propiedad privada.	8
1.1.2	Regulación de la Usucapión.	12
1.2	La reforma.	13
1.2.1	Regulación de la propiedad privada.	15
1.2.2	Regulación de la Usucapión.	17
1.3	Postrevolución.	20
1.3.1	Regulación de la propiedad privada.	23
1.3.2	Regulación de la Usucapión.	27
1.4	Problemas contemporáneos sobre la acción de prescripción positiva de buena fe de bienes inmuebles.	29

CAPÍTULO 2 Usucapión. Acción de prescripción positiva de buena fe.

2.1	Bienes.	32
2.1.1	Bienes muebles.	33
2.1.2	Bienes inmuebles.	34
2.1.3	Otras clasificaciones.	36
2.2	Acciones Reales.	39
2.3	Concepto de acción.	40

2.3.1	Elementos de las acciones.	44
2.4	Prescripción.	49
2.4.1	Breve historia de la prescripción.	52
2.4.2	Negativa.	53
2.4.3	Positiva.	54
2.4.3.1	Breve historia de la Usucapión.	55
2.4.3.2	Definición de Usucapión.	61
2.4.3.2.1	De buena fe.	63
2.4.3.2.1.1	Sobre bienes muebles.	64
2.4.3.2.1.2	Sobre bienes inmuebles.	65
2.4.3.2.2	De mala fe.	65
2.4.3.2.2.1	Sobre bienes muebles.	66
2.4.3.2.2.2	Sobre bienes inmuebles.	67
2.5	Regulación jurídica actual de la acción de prescripción positiva de buena fe en México.	67
2.5.1.	A nivel Federal.	68
2.5.1.1	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.	68
2.5.1.2	Código Civil Federal.	69
2.5.1.3	Criterios Jurisprudenciales.	72
2.5.1.3.1	Jurisprudencia.	72
2.5.1.3.2	Tesis Aisladas.	98
2.5.2	A nivel Local.	104
2.5.2.1	Código Civil para la Ciudad de México.	104

CAPÍTULO 3 Procedimiento judicial para ejercitar la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles en la Ciudad de México.

3.1	Competencia.	131
-----	-------------------	-----

3.1.1	Federal.	133
3.1.1.1	Código Federal de Procedimientos Civiles.	133
3.1.2	Local.	135
3.1.2.1	Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.	135
3.2	Cuantía.	137
3.2.1	Local.	137
3.2.1.1	Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México.	139
3.3	Vía.	142
3.3.1	Procedimiento Ordinario Civil.	145
3.3.2	Juicios orales en Materia Civil.	169
3.4	Sentencias.	182
3.5	Recurso de Apelación.	188

CAPÍTULO 4 Derechos Humanos y Garantías Constitucionales en los procedimientos judiciales que versan sobre acciones de prescripción positiva de buena fe de bienes inmuebles en los Juicios Ordinarios Civiles y Juicios Orales Civiles, y su defensa.

4.1	Derechos Humanos y Garantías individuales del gobernado en los procedimientos judiciales de carácter civil.	195
4.1.1	Garantía de audiencia.	198
4.1.2	Garantía de seguridad jurídica.	200
4.1.3	Garantía de legalidad.	200
4.2	Procedencia del Juicio de Amparo en los procedimientos que versan sobre acciones de prescripción positiva de buena fe de bienes inmuebles. . . .	203
4.2.1	Juicios Ordinarios Civiles	207

4.2.2 Juicios Orales en materia Civil.	208
4.3 Violaciones a los Derechos Humanos por la falta de existencia, en la legislación, del elemento de plena identidad en procedimientos que versan sobre acciones de prescripción positiva de buena fe de bienes inmuebles, tanto en los Juicios Ordinarios Civiles y Juicios Orales Civiles.	209
4.3.1 Amparo Directo en Procedimiento Ordinario Civil.	211
4.3.2 Amparo Directo en Juicio Oral Civil.	223
CAPÍTULO 5 Análisis de la impartición de justicia y aplicación del derecho en juicios que versen sobre la acción de prescripción positiva de buena fe de bienes inmuebles en México.	
5.1 El ser: la realidad.	229
5.2 El deber ser: la utopía.	241
5.3 Propuesta legislativa.	245
5.4 Justificación de la propuesta.	248
Conclusiones.	256
Bibliografía	261

INTRODUCCIÓN

México es un país que, durante toda su historia, no ha tenido orden respecto a su organización política y administrativa; un ejemplo de ello es la reciente modificación a la denominación de la hoy Ciudad de México. Esto tiene que ver con los cambios de regímenes y la inestabilidad política que ha sufrido nuestro país de manera constante, pues si bien, es conocido por todos los mexicanos, duramos gobernados por un mismo partido político durante casi 70 años; no existe un proyecto de nación. México es un gran país, tanto cultural como económicamente, sin embargo, es triste, pero real, que no existe una identidad como país, razón por la que cada que se realiza un cambio en la silla presidencial, el mandatario vela por intereses particulares; nunca generales.

Vivimos en un país donde la seguridad jurídica no se contempla dentro de las prioridades y necesidades de los ciudadanos, inclusive de las familias mexicanas. El pueblo mexicano acostumbra resolver todos sus problemas jurídicos en el litigio, y no en la consultoría o en la mediación, o la asesoría para la prevención de ellos. Definitivamente nos encontramos en una nación que no prevé.

A todo esto se suma una gran deficiencia en nuestras instituciones, tanto registrales, como administrativas a nivel municipal, alcaldías y estatal, así como una grave ausencia de políticas públicas en cuanto al desarrollo urbano y crecimiento poblacional. Pues como es bien conocido por el 99% de los mexicanos, tanto nuestras calles, como inmuebles públicos y privados, sufren constantemente cambios en su nomenclatura oficial, llámese número, calle, colonia, y en algunas ocasiones código postal.

A lo anterior podemos adherir que las personas morales, entes del sector público y privado, así como las prestadoras de bienes y servicios, no tienen un carácter uniforme en cuanto a las direcciones y ubicaciones de bienes inmuebles

donde prestan sus servicios, o suministran algún tipo de bien o servicio, lo que con la multiplicidad de servicios, y bienes, que requieren los ciudadanos para subsistir, provoca que a determinado bien inmueble se le otorguen diversos domicilios y formas de ser localizado. Situación que a todas luces provoca en los propietarios, o poseedores, nula certeza en cuanto a la ubicación del inmueble materia de su propiedad o posesión, pues no existe unificación de criterios para la identificación de ellos.

La acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, actualmente se regula en iguales circunstancias que para los bienes muebles, sin embargo, la legislación no considera que para que pueda operar, se debe determinar e identificar el bien que se posee, pues si esto no se realiza dentro del procedimiento contencioso, el mismo adolecería de diversas violaciones a Derechos Humanos; dicha afirmación es el tema central de nuestra tesis.

La finalidad del presente trabajo es que se regule la acción de manera acertada, pues si únicamente tomamos en consideración los preceptos que hoy rigen dicha acción, podemos decir que las sentencias que se dictaron adolecen de la determinación del bien, por lo que no existe certidumbre si la posesión, con base en la cual operó la usucapión, se ejerció sobre una parte del bien, respecto su totalidad, o en un bien diferente al descrito.

Con la presente tesis se pretende dotar de certidumbre a las sentencias que sean resultado del ejercicio de la usucapión.

En el primer capítulo se analizará brevemente la situación jurídica, social, política de nuestro país a través del tiempo, por lo que se describirá someramente la regulación de las instituciones materia del presente trabajo de investigación, como lo es la acción de usucapión y la propiedad, desde la época de la Colonia hasta nuestros días.

En el siguiente capítulo describiremos desde lo particular a lo general la acción de prescripción positiva; qué es; qué tipos hay; cuál es su finalidad; así como la regulación actual en nuestro país.

El capítulo tres versará sobre el tratamiento de la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, tópico donde se explicará a detalle el procedimiento judicial, desde la presentación de la demanda, su tratamiento, hasta el recurso de apelación.

El capítulo siguiente se enfocará a probar que la falta de regulación del elemento de identidad del bien inmueble es violatorio de Garantías Constitucionales cuando existe discrepancia entre el domicilio asentado en el justo título, el domicilio actual (fáctico) y el inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Una vez comprendidos los alcances de la prescripción positiva en nuestro país, en el capítulo cinco, se expondrá la necesidad de llevar a cabo una reforma que adicione el elemento de identificación del bien en la usucapión, en razón de la historia, el tratamiento de la acción, las violaciones que trae consigo su inexistencia en nuestra legislación, brindando un panorama breve, pero real de lo que acontece día a día en nuestro sistema de justicia.

CAPÍTULO 1 Marco jurídico, social y político-administrativo de las acciones reales en nuestro país y la Ciudad de México a través del tiempo.

Como sabemos, México es un país pluricultural. Nuestra nación, antes de la invasión española, contaba con un sistema jurídico diferente al derivado de la cultura hispano-romana, puesto que éste se componía por diversos pueblos considerados originarios, cuyas propias leyes, usos y costumbres regían a los pobladores que las integraban; sin embargo, con la caída de Tenochtitlan y la formación de la Nueva España, se impuso la tradición jurídica española, misma que pertenece a la familia romana. He ahí la semejanza entre las acciones e instituciones que contiene nuestra legislación con las demás pertenecientes a esta familia. Una de las acciones más antiguas, sin dudarlo en algún momento, es la prescripción positiva, en la Roma antigua conocida como Usucapión.

En razón de lo anterior, comenzaremos con el estudio de la legislación civil, en lo general, a partir de la época conocida como la Colonia, pues la invasión fue la transición entre los dos sistemas jurídicos señalados en el párrafo anterior.

Al analizar las instituciones que se aplicaron en nuestro país, desde la Independencia, para el tema en concreto, las de Derecho Civil, es importante analizar brevemente las aplicadas como el Código Civil de Oaxaca de 1827 y el Código Civil de 1870.

Es de notoria importancia, para realizar un análisis, no solamente jurídico, tener siempre presente que México fue un país inestable desde el famoso “Grito de Independencia” hasta el periodo conocido como “el Porfiriato” puesto que el gobierno y la administración del país naciente, se la disputaban diversos bandos, los liberales y conservadores, mismos que se organizaban en logias masónicas, pertenecientes a diversos ritos, como el rito de York y el Escoses, los primeros provenientes de Estados Unidos de Norte América y los segundos de Europa; dichas logias son fieles antecedentes de las entidades de interés público, los

partidos políticos. Es relevante tener esto presente porque cada bando que lograba tomar el poder y el país, postraba e imponía su forma de gobierno, incluyendo la forma de hacer justicia y las leyes que aplicaban en determinado momento. Lo anterior es señalado por Manuel Jiménez Guzmán en la presentación incluida en su libro titulado “Influencia de la masonería en la Constitución de 1917”¹.

Para ello es importante destacar lo que comenta el gran civilista Antonio de Ibarrola: “ ...para el estudio del problema a los cuales es aplicable la legislación anterior al Código Civil de 1870, tendremos que ceñirnos al siguiente orden: a) leyes de gobiernos mexicanos; b) Leyes de las cartas de España; c) Cédulas, decretos y órdenes posteriores a la Novísima Recopilación; d) Ordenanzas de intendentes; e) Recopilación de Indias; f) Novísima Recopilación, en lo que sea anterior a los dos últimos códigos citados; pues en lo posterior deben ser estos preferidos; g) Fuero Real; h) Fuero Juzgo, según cédula de 15 de julio de 1788, e i) Las partidas...”²

En virtud de ello, es importantísimo resaltar que, desde la consumación de la Independencia, nuestro país y las demás naciones, en su mayoría, no tenían la costumbre de codificar las leyes o normas.

En palabras de la Doctora Patricia Galena: “Maximiliano había concebido su imperio como una monarquía constitucional. No obstante, ante la imposibilidad de realizar un congreso, con el estatuto provisional del imperio estableció una monarquía absoluta. Un amplio espectro de leyes intentó dar forma y soporte al imperio desde el punto de vista administrativo, económico y social. Intentó impulsar la modernización del derecho mexicano que en muchos aspectos se

¹ Jiménez Guzmán, Manuel, *Influencia de la masonería en la Constitución de 1917*, México, Instituto Nacional de Estudios Históricos de las Revoluciones de México, 2016, p. 17.

² De Ibarrola Aznar, Antonio, *Cosas y sucesiones*, 16ª ed., México, Porrúa, 2008, p. 1048.

encontraba sustentada en la legislación novohispana. En el Segundo Imperio, Teodosio Lares elaboró un código civil y un código de comercio.”³

Por estas razones, la manera de resolver de los tribunales se basaba en las Leyes de Indias, las Siete Partidas, algunos decretos, y, como sigue ocurriendo hoy en día por contemplarlo nuestra Constitución Federal en su artículo 14, en los principios generales del derecho. La forma de poner fin a las controversias, quedaban, de alguna manera, a la pericia y al arbitrio de los impartidores de “justicia”.

Sin embargo, aun consumada la Independencia, como ya se mencionó, se seguían aplicando las disposiciones españolas, pues aunque en el año de 1822 se nombró una comisión para que se sirviera codificar la legislación civil; este no llegó a tener aplicación.

Como bien señala el licenciado Aguilar Gutiérrez: “La primera cuestión importante que surge del estudio de los antecedentes históricos de nuestro derecho nacional, es la de determinar por qué razón mientras el derecho mercantil fue siempre un derecho de índole federal, la legislación civil quedó reservada a la soberanía de los Estados locales permitiendo que cada uno de ellos promulgara sus Códigos civiles sustantivos y adjetivos, escindiendo así el derecho privado en dos ramas de jurisdicciones diferentes, separación que aún perdura hasta la fecha.”⁴

Hay un antes y un después en la codificación, y que es consecuencia de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano del año de 1789. Debido al espíritu progresista plasmado en ella, la ley se comienza a concebir como un valor más que como un medio de mantener el orden; con dicha

³ Galena, Patricia, *La Llegada de Maximiliano*, México, Instituto Nacional de Estudios Históricos de las Revoluciones de México, 2018, p. 15.

⁴ Aguilar Gutiérrez, Antonio, *Panorama de la legislación civil en México*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1960, p. 3.

declaración se plasman los derechos y libertades de los ciudadanos. Criterio que ayuda a que se unifiquen las leyes, que sean recopiladas y ordenadas a través de éste formato, basadas, principalmente, en el derecho natural.

Para América, y el mundo en general, los franceses, inspirados en los principios de libertad, igualdad y fraternidad, han sido luz, jurídicamente hablando, pues la mayoría de las naciones basaron sus codificaciones en el Código Civil Francés.

Para el estudio y análisis de la Codificación Civil en México, propusimos estudiar someramente cuatro etapas, centralistas y federalistas, pues son la brújula que servirá para completar los siguientes temas. Estas etapas básicamente se pueden dividir de la siguiente manera:

- Sistema federal (1824-1835)
- Sistema central (1835-1846)
- Sistema federal (1846-1853)
- Constitución de 1857 y bases del Imperio Mexicano (1854-1867).

La división de las etapas se basa en los golpes que, tanto liberales como conservadores, dieron al gobierno en turno e instauraron su política.

Es lógico, y casi natural, que con el avenimiento de un nuevo gobierno se busque instaurar nuevas y propias reglas del juego, es por ello que cuando México logró un poco de estabilidad en el país, con el presidente Benito Juárez, fue que surgió la preocupación por poner en orden las leyes que regulaban las relaciones entre particulares, como lo es el Derecho Civil.

La primera comisión redactora seria fue en la época de Maximiliano de Habsburgo, emperador de México. Ella se basó en el proyecto que anteriormente había realizado el “Maestro de América”, Justo Sierra; lo anterior es expuesto a fin

de dilucidar el gran proyecto que se veía venir en esos tiempos sobre la codificación civil. Relata el maestro Óscar Cruz Barney: “El primer Código Civil mexicano, creado dentro del sistema federal, fue el Código Civil de Oaxaca, ... Al Código Civil de Oaxaca de 1827 le siguió el Proyecto de Código Civil presentado al Segundo Congreso Constitucional del Estado libre de Zacatecas por la comisión encargada de redactarlo, publicado para su discusión en 1829, ... En 1833 se imprimió en Jalisco la primera parte de lo que habría de ser su Código Civil, con el título de Proyecto de la parte primera del Código Civil del Estado Libre de Jalisco, o sea trabajos en que se ha ocupado la comisión redactora desde su nombramiento y que presenta al honorable Congreso en cumplimiento del acuerdo del 5 de marzo de 1832.”⁵

Otro Entidad que tuvo la intención codificadora fue el Estado de Guanajuato, pues se emitió la convocatoria para su elaboración pero sin resultados positivos.

Es de relevancia práctica e histórica hacer mención sobre el Código del Imperio Mexicano, mandado promulgar por el emperador Maximiliano, pues es un antecedente histórico directo de derecho positivo, tal y como es señalado por el Maestro Rodolfo Batiza: “Por rescripto de 21 de diciembre de 1865 el emperador Maximiliano había acordado ‘la promulgación sucesiva de las diversas partes del Código Civil del Imperio’ y sus dos primeros libros ‘De las personas’ y ‘De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones (hasta el artículo 739) fueron promulgados el 6 y 20 de julio, respectivamente. El libro tercero, ‘De las sucesiones’, estaba ya listo para darse a la prensa, y al cuarto (contratos y obligaciones en general) sólo le faltaba la corrección de estilo. Estos últimos libros sin embargo, no llegaron a publicarse. Aun cuando sin haber recibido hasta ahora reconocimiento oficial alguno, el Código civil del Imperio constituye el elemento principal en la integración del Código civil de 1870 al representar unas tres cuartas

⁵ Cruz Barney, Oscar, *Historia del derecho. Memoria del Congreso Internacional de Culturas y Sistemas Jurídicos Comparado*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 2005, p. 175.

partes (alrededor de 3000 artículos) de él; ... Mas de la mitad de las disposiciones del Código de 1870 (a través del Código de 84 y de la Ley sobre relaciones familiares de 1917) subsiste en el vigente Código civil para el Distrito Federal de 1928, esto es, más de sus dos terceras partes. En consecuencia, el interés jurídico del Código civil del Imperio (en sí mismo apreciable) no es tan sólo de carácter histórico, sino de auténtico derecho positivo, al perdurar en casi la mitad del código actual por intermedio de los códigos de 70 y 84, y de la Ley sobre relaciones familiares.”⁶ (sic)

Estos fueron precedentes para que México viera un claro antecedente de la legislación civil, tal y como la conocemos hoy. Las ideas codificadoras se hacen realidad en el año 1870, con la promulgación y entrada en vigor del primer Código Civil del Distrito y Territorio de Baja California, para su creación.

Como bien señala el maestro Cruz Barney: “Se integró una nueva comisión formada por Mariano Yañez, José María Lafragua, Isidro Montiel y Duarte, Rafael Dondé y Joaquín Eguía Liz, quienes finalizaron el libro y lo redactaron aprovechando el trabajo de Sierra y el Código Civil del Imperio Mexicano. Así nació el proyecto definitivo del Código Civil de 1870, que fue aprobado por el Congreso de la Unión el 8 de diciembre de ese año, y que inició su vigencia a partir del día 1o. de marzo de 1871 en el Distrito Federal y territorio de Baja California. Este Código coincidió, según María del Refugio González, con el triunfo del modelo político liberal, que se consolidó con el de 1884. La exposición de motivos del Código Civil de 1870 se imprimió en 1871”.⁷

El segundo Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, fue promulgado por Manuel González, en esa época presidente de México y en uso de la autorización concedida al Ejecutivo de la Unión, por decreto de 14 de diciembre del año 1883. Se cuenta que la intención del presidente González por

⁶ Batiza, Rodolfo, “Código Civil del Imperio Mexicano”, *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, México, núm. 41, <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-comparado/article/view/1613>

⁷ Cruz Barney, Oscar, “Historia del derecho. Memoria del Congreso...” cit., p.11.

promulgar un nuevo Código Civil, era amañar la ley a fin de que obtuviera sentencia favorable en un juicio de divorcio que había tramitado su entonces esposa. La veracidad de ésta información queda a análisis de los historiadores.

De lo desarrollado podemos ir señalando que México siempre ha sido un país sin estabilidad política, quizá uno de los principales motivos por los que la nación se ha mantenido estancada por años (con excepción de la época dorada, la explotación del oro negro, el petróleo, situación que fue momentánea), pues “en el estira y afloje” de los grupos de poder, se ven perjudicados el grueso de la población mexicana. En la actualidad no existe una estabilidad política ni económica. Si bien es cierto, al momento que se escriben estas líneas, la Cámara de Diputados y de Senadores, así como la mayoría de los Estados, pertenecen a un partido político, es cierto que éste partido político está construido a base de diversos colores que no permiten el progreso de nuestro hermoso y glorioso país.

1.1 La colonia

Como todo en esta vida, las cosas, las instituciones, incluso las naciones, no son lo que hoy conocemos, ni la forma en la que las concebimos, y nuestro querido México no es una excepción. Como es de explorado conocimiento, los antecedentes de nuestro país son diversos, México es una nación “libre e independiente” desde el año 1810; tiempo que es menor al contemplado en el periodo en el que nuestra nación estuvo subyugada a la corona Española. Sin embargo, como ya se mencionó en párrafos anteriores, durante la época de la Colonia, este tiempo que ubican los historiadores desde el año 1521 al 1810, rigieron las leyes de la Corona Española y diversas, pues México se organizaba jurídica y administrativamente como una colonia de España, la Nueva España. México, en estos años, sufrió un sometimiento militar y espiritual.

La época de la Colonia es un lapso histórico que, según la mayoría de los historiadores, comienza con la caída de Tenochtitlan. En ese tiempo tenían a un tlatoani azteca, era Cuauhtémoc, mientras que el invasor fue Hernán Cortes.

A partir de este momento, comenzó “la Colonia”, pues España inicio las políticas para la “colonización” de los pueblos originarios. Es importante mencionar que la invasión no hubiera sido posible sin la ayuda de algunos pueblos que tenía sometidos los Aztecas, como el caso de los tlaxcaltecas.

La conquista y la caída del imperio Mexica son sucesos importantísimos para la historia universal, pues a partir de éste momento, de manera oficial, se puede decir que América se incorporó al mundo que únicamente conocían los europeos.

Jurídicamente no hubo excepción alguna, pues las leyes mexicas, a partir de la invasión, fueron quedando en desuso y muchas de sus normas fueron prohibidas, pues eran mal vistas por los invasores.

“La Colonia” fue una etapa de transición entre la cultura mesoamericana y la europea, precisamente la española, en este caso en concreto, misma que tiene final con el famoso “grito de Independencia” orquestado por el Ilustre Miguel Hidalgo y Costilla, cura de Dolores, hoy Hidalgo, Guanajuato.

1.1.1 Regulación de la propiedad privada.

Para el tópico en comento, es importante referirnos a la Bula “Breve Inter Caetera” del año 1493, pues a través de ella el papa Alejandro VI reparte las tierras “descubiertas” por Cristóbal Colón, mismas que son antecedentes directos de la propiedad privada en nuestro país.

“Ante los conflictos surgidos entre España y Portugal, con motivo de los repetidos descubrimientos de nuevas tierras realizados por navegantes de una y otra nación, a fines del siglo XV la Bula en cuestión fue vista por muchos como un laudo arbitral, que venía a dar fin a tales conflictos, delimitando los derechos de cada uno de esos reinos. Los portugueses pretendían tener mejores derechos en materia de descubrimientos, por habérselos otorgado los Papas Martín V, Nicolás y Calixto III, creyendo que con esto gozaban del exclusivo derecho de navegación en todo el Océano. El viaje y descubrimiento de Cristóbal Colón, al servicio de España, vino de hecho a restringir tales pretensiones y, sin duda alguna, que el conflicto tuvo que plantearse. Al expedirse por el Papa Alejandro VI la Bula Inter Coetera, quedaban definidos los derechos de uno y otro reino, lo que dio nacimiento a la idea de que la bula era un laudo arbitral.”⁸

El extracto anterior, en palabras del Maestro Javier de Cervantes, resume en inicio la propiedad en ésta época, pues como vemos, las porciones de tierra fueron asignadas en las Bulas Alejandrinas por el papa Alejandro VI y los acuerdos entre las coronas española y portuguesa.

Con la llegada de los españoles comenzó la repartición del tesoro y la implementación de su forma de gobierno. Dentro de las reparticiones, comenzó la distribución de las tierras.

En este tiempo los reyes españoles sirvieron expedir numerosos ordenamientos que dejaron en manos de los virreyes, gobernadores y autoridades administrativas, la repartición de las tierras. Estos ordenamientos fueron diversas leyes y decretos emitidos por la Corona. El resultado de esto trajo consigo que los

⁸ Cervantes y Anaya, Javier de, *Introducción a la historia del pensamiento jurídico en México*. México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, 2002, p. 455.

pueblos originarios fueran despojados de sus tierras; también, entre otras cosas, la esclavitud y el peonaje de nuestros antepasados.

Con ello surgieron las Mercedes Reales que dieron origen a la propiedad privada de los españoles llegados a la Nueva España, que se expidieron como Cédulas Reales de Gracia. Es necesario mencionar que:

- Las mercedes reales eran tierras que solo el monarca español podía otorgar en recompensa a los españoles, como la contraprestación por los servicios prestados a la corona.
- Las cédulas reales de gracia eran títulos de propiedad que expedía el Rey para entregar la propiedad de una tierra determinada a persona alguna.

Víctor Manzanilla Schaffer, menciona claramente cómo es que los españoles lograron la obtención del dominio de las tierras mexicas, para ello servimos citar: “Una fue la propiedad privada adquirida por derecho de conquista y posteriormente confirmada, y otra la adquirida por los colonizadores españoles ajustándose a normas jurídicas, específicas y concretas. En efecto: la confiscación y apropiación privada de la tierra perteneciente a los pueblos vencidos, fueron los primeros actos que realizaron los españoles al dar fin a la Conquista; actos que posteriormente... fueron confirmados por los Reyes mediante el otorgamiento de mercedes reales. Estos actos comprendieron no solamente la apropiación reparto de tierras, sino también el reparto de indígenas entre los conquistadores para garantizarse una fuerza permanente de trabajo en la explotación de sus extensos fundos... Paralelamente al acaparamiento de la riqueza por los españoles y criollos, el clero fue, por diferentes medios, concentrando una inmensa fortuna rústica y urbana, a la par que acumulando importantes capitales que le redituaban jugosos intereses.”⁹

⁹ Manzanilla Schaffer, Víctor, *Reforma agraria mexicana*, 2a ed., México, Porrúa, 1977, p. 74.

“Se afirma que durante éste tiempo existía la propiedad privada y la propiedad pública. La primera de ellas tiene su origen en las normas que ya mencionamos anteriormente, añadiendo la prescripción como forma de adquirir tierras. Y la segunda eran todas las tierras que pertenecían a la corona española *per se*, ello eran las aguas.”¹⁰

El maestro Caso hace referencia a la propiedad de los pueblos de la siguiente manera: “La tercera clasificación refiere a la propiedad de los pueblos, que a su vez se dividía en terrenos comunales -ejido y la dehesa-, y los de explotación individual- las tierras de común repartimiento, las parcialidades y las suertes.”¹¹ Que hoy conocemos como propiedad social, materia de la legislación agraria.

Es correcto confirmar la existencia de la propiedad privada en virtud de que ésta se encontraba definida, dentro de las normas que las otorgaban, con las características que poseían los dueños de las cosas, mismas que enuncia el derecho romano, que consisten en poder del dueño para usar, disfrutar y abusar de la cosa poseída.

Entonces conforme a lo anterior, podemos decir que sí existió la propiedad en “la Colonia”, sin embargo, ésta era otorgada a “los amigos” del gobierno en turno, como sigue sucediendo en la actualidad.

En la recopilación de “las leyes de los reinos de las Indias” podemos encontrar disposiciones que ordenaban que a los colonizadores se les diera tierras e indios para su explotación. Dentro de ellas, también se dotaba de tierras a los pobladores originarios, evitando así levantamientos, sin embargo, eran letra muerta o amañada. Ello se llevaba acabo a través de las encomiendas. Las encomiendas: eran la entrega de un grupo de indígenas para explotar las tierras

¹⁰ Caso, Ángel, *Derecho agrario*, México, Porrúa, 1950, p. 37.

¹¹ *Idem*.

que, aunque podían seguir siendo propiedad de estos, tenían que explotarlas y entregar su respectivo tributo. En pocas palabras, la tierra sigue siendo de los indígenas, pero a cargo de un explotador, que vigila que estos trabajen para pagar un tributo por permitirles tener un pedazo de tierra.

1.1.2 Regulación de la Usucapión.

La usucapión, es una acción real que contempla la legislación civil desde la antigua Roma. Y es una forma legal por medio del cual se adquiere la propiedad de cosa determinada, siempre y cuando se cumplan con los requisitos establecidos por ley.

El primero y más importante, es que exista una posesión originaria sobre el bien que se pretende prescribir por el transcurso del tiempo.

Existe poca doctrina al respecto, sin embargo, a través de diversas lecturas y textos, tanto digitales como físicos, podemos inferir lo siguiente: Como ya mencionamos, las formas de adquirir la propiedad, durante “la Colonia”, era a través de las cédulas, las encomiendas y la prescripción.

Las primeras dos eran una clase de decretos que emitían autoridades administrativas, como virreyes y gobernadores; por ejemplo, para que una persona, por alguna causa, se hiciera propietario de una determinada de extensión de tierra, junto con los indígenas que le fueran asignados para su explotación. Algunas con la carga de rendir tributo de manera constante.

De la prescripción como tal, los autores que se mencionaron en éste capítulo como Víctor Manzanilla, Ángel Caso, Javier de Cervantes, ente otros, no mencionan nada en concreto, pero como ya se señaló de la lectura de diversos ordenamientos, como las leyes de los reinos de las Indias, podemos decir que se

contemplaba ésta figura jurídica para hacerse propietario de diversos bienes, entre ellos las tierras.¹²

Según lo establecido por las leyes de los reinos de las Indias, se requería que la posesión fuera en carácter originario y por un tiempo de dos años para bienes inmuebles. Esto podía ocurrir de mala fe, o de buena, pero por la situación social, política y económica que se vivía en esos tiempos, era muy común que se reclamara de mala fe.¹³

1.2 La Reforma.

Se puede decir que la época conocida como “la Colonia” termina con “el grito de Independencia”, llevado a cabo por el “Padre de la Patria”. Así es considerado por la mayoría de los historiadores, aunque algunos otros comentan que fue hasta la declaración, en el año de 1821, 11 años después de su comienzo. Situación que para los fines de ésta investigación es irrelevante.

Sin embargo, durante ésta nueva transición, de “la Colonia” al “México libre e independiente”, hubieron grandes avances en materia jurídica, sobre todo, para nuestro tema de estudio, en materia civil.

“La Reforma” es un periodo que ubican los historiadores entre los años 1858 y 1861; también se le conoce como “la Guerra de Reforma” o “la Guerra de los Tres Años”.

Desde “la Colonia” hasta “el Porfiriato”, México fue un país políticamente inestable, pues el gobierno y el poder era disputado, como mencionamos, por dos bandos, liberales y conservadores. Uno de los éxitos de Benito Juárez, fue lograr darle un poco de estabilidad a nuestro país, quizá no de la mejor manera, o con el

¹² Véase Javier de Cervantes, Cruz Barney, Ángel Caso y Víctor Manzanilla.

¹³ Véase legislación “ Las leyes de los reinos de las Indias.”

mejor ejemplo, pero por supuesto que esa estabilidad ayudó a que México creciera.

A partir de que México es declarado independiente se elaboraron y promulgaron diversas Constituciones, estas son:

- Constitución de 1814, mejor conocida como la Constitución de Apatzingán, ley que contemplaba los Sentimientos de la Nación del Ilustre José María Morelos y Pavón.
- Constitución de 1824, conocida como la Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos, que, básicamente, establecía la organización política-administrativa de México.
- Constitución de 1836, conocida como la Constitución Centralista de 1836, creada por los conservadores, que tiene como resultado la creación del Supremo Poder Conservador.
- Constitución de 1857, ley que instaura una república federal, representativa y democrática. Se crea, de manera novedosa, un capítulo dedicado a las Garantías Individuales, hoy Derechos Humanos y Garantías Constitucionales; se consagra dentro de ella la libertad de enseñanza, de imprenta, suprime tribunales especiales, mas no especializados; se institucionaliza definitivamente el Juicio de Amparo como medio de protección; y se seculariza el Estado.

Durante éste tiempo, México vio nacer las “Leyes de Reforma”, la “Ley Iglesias”, la “Ley Lerdo” y la “Ley Juárez”. Leyes importantes para entender nuestro México tal y como hoy lo conocemos.

1.2.1 Regulación de la propiedad privada.

El siglo XIX, para México, fue el tiempo más difícil, en cuanto a estabilidad, pues, si bien ya éramos libres, se tenía que instaurar un gobierno con todo lo que esto conlleva, desde designación de cargos públicos, hasta la ideología bajo la que se iba a gobernar.

Durante ésta época, se promulgó la ley de Desamortización de las Fincas Rústicas y Urbanas de las Corporaciones Civiles y Religiosas de México, mejor conocida como Ley Lerdo, que fue expedida el 25 de junio de 1856, tiempo en el que Comonfort era presidente de nuestro país.

El principal objetivo de ésta ley era movilizar la economía mexicana a través de la desamortización, liberación, de los bienes raíces que poseía la Iglesia, así como la estimada, mala distribución de ellos en manos de unas cuantas corporaciones de carácter civil, que tenían como antecedente las mercedes reales.

Con ello se pusieron a la venta dichas extensiones de tierra, y así fue como comenzó una nueva forma de concebir la propiedad privada en México y la más importante en esos tiempos.

Es importante mencionar, que a través de ésta ley se prohibió a la Iglesia adquirir bienes y a las corporaciones civiles; permitiéndoles poseer únicamente los necesarios para que pudiesen realizar sus actividades. Sin embargo, nunca se contemplo que las tierras pudiesen quedar en manos extranjeras.

Para tal efecto, y como valor agregado, es importante mencionar que las propiedades que se desamortizaron no pagaban impuestos. Sin embargo, con las traslaciones de dominio se contemplaba un pago del 5% del valor.

Como suele suceder, al igual que con la dotación de tierras, por Cédula Real, las ventas beneficiaron a los amigos del gobierno.

Es importante mencionar, para éste tema en concreto, como se hará más adelante, que existieron dos Códigos Civiles importantes, el del año de 1870 y otro en 1884. En ellos se regulaba la propiedad privada.

Para ello analizamos previamente los artículos del Código Civil de 1884, que adelantamos, en cuanto a usucapión, ya sea la regulación de propiedad, posesión o reglas de prescripción, son idénticos entre los Códigos arriba señalados, situación que cambia con el vigente, por lo que para fines prácticos enunciaremos de manera breve en cómo se regulaba la propiedad en aquellos años en la siguiente lista:

- La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin mas limitaciones que las que fijan las leyes.
- La propiedad es inviolable.
- El propietario de un terreno es dueño de su superficie, y de lo que está debajo de ella.
- La división de bienes inmuebles es nula si no se hace en escritura pública.

Como podemos percibir, la propiedad es un derecho que tiene determinada persona sobre los bienes para disponer y aprovecharlos libremente. Ello ya se contemplaba dentro del Código Civil señalado. Y es de suma importancia para lograr entender el alcance de la prescripción, que cambió drásticamente de la época “Colonial” a esta etapa llamada “la Reforma”.

1.2.2 Regulación de la Usucapión.

Como ya referimos, Juárez fue el personaje que más estabilidad jurídica y política le dio al país en estos tiempos, y el fue quien, en el año de 1860, le otorgó vigencia a un Código Civil, que aunque fue de distribución nacional, tuvo aplicación en el Estado de Veracruz, lugar donde residía en esos tiempos.

Como acertadamente señala el maestro Cruz Barney: “El presidente Benito Juárez, estando el gobierno constitucional en Veracruz, le encargó a don Justo Sierra que realizara los trabajos para la elaboración de un proyecto de Código Civil. Esta obra, integrada por cuatro libros, fue terminada en 1860, y se imprimió y distribuyó para recibir las opiniones por parte del foro. El proyecto de Justo Sierra se adoptó como Código Civil local por el estado de Veracruz-Llave por decreto del 5 de diciembre de 1861.”¹⁴

Después de diversos proyectos, fue hasta el año de 1871 que entró en vigor Código Civil de 1870, que inició su vigencia a partir del día uno de marzo de mil ochocientos setenta y uno, que tuvo aplicación en el Distrito Federal y territorio de Baja California. Sin embargo, podemos decir que el Código Civil, que realmente tiene incidencia en el que hoy nos rige, fue el promulgado en 1884. Ordenamiento denominado Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California. Con ambos códigos se promulgaron los adjetivos correspondientes.

La legislación civil, a partir de ese tiempo, no sufrió modificaciones, sino hasta 1928. Código que es materia de temas posteriores.

Para probar lo anteriormente afirmado, se realiza un análisis comparativo por medio del cual se puede afirmar que la regulación de la prescripción positiva

¹⁴ Cruz Barney, Oscar, “*Historia del derecho. Memoria del Congreso...*”, cit., p. 175.

en ambos códigos, el de 1870 y el de 1884 son idénticos.¹⁵ De dicho análisis podemos resumir los siguientes puntos importantes sobre ello:

- La prescripción es una forma legal por medio de la cual se puede adquirir el dominio de una cosa o librarse de una obligación mediante el transcurso del tiempo siempre y cuando se cumplan los requisitos que establece la ley.
- Dichos ordenamientos legales definen la prescripción positiva y la negativa, siendo la primera la adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión, mientras que la segunda es la exoneración de obligaciones por no exigirse su cumplimiento.
- Ambos ordenamientos establecen de manera precisa que solo pueden prescribirse las cosas, derechos y obligaciones que están en el comercio.
- También facultan a todos los que son capaces de adquirir, así como a menores e incapaces, siempre que estos lo hagan a través de su legítimo representante
- En dichas legislaciones se establece que se puede renunciar a la prescripción; dicha renuncia puede ser expresa o tácita, ésta última por medio de actos que no dejen lugar a duda sobre el abandono del derecho adquirido.
- Por regla general, el que posee a nombre de otro, no puede adquirir por prescripción a no ser que se haya mudado la causa de la posesión. Para que la posesión se considere legalmente mudada se requiere: justo título a nombre propio y de buena fe, sin embargo, de un análisis sistemático podemos decir que la posesión, además, debe ser pública, continua y pacífica.
- Dice el artículo 1188 de los Códigos Civiles del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 y 1884, que se llama justo título el que es bastante para transferir el dominio.

¹⁵ Información extraída de la página oficial de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. <http://legislacion.scjn.gob.mx/Buscador/Paginas/wfOrdenamientoDetalle.aspx?q=CDMddE+Bke8KMN205Fd+Ct8WLCj63x9M+26W5dN4EFKTMd/c/g2mUYqo+OCeSbll> 26-enero-2020

Como reglas para la prescripción en ambos códigos podemos decir:

- No procede la prescripción entre copropietarios ni entre coposeedores.
- La prescripción se puede deducir como acción o como excepción.
- Es importante mencionar que dicha legislación prohíbe expresamente a los jueces considerar la prescripción de oficio.
- La Unión, el Distrito Federal, la California, los ayuntamientos y todos los establecimientos públicos y personas morales, para el caso de prescripción se les considera como particulares respecto a sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada.
- La posesión necesaria para prescribir, debe ser fundada en justo título, mismo que se debe acreditar fehacientemente, de buena fe, pacífica, continua y pública.
- Establecían que la buena fe solo era necesaria en el momento de la adquisición, al momento de comenzar a poseer.
- Mientras que definían a la posesión pacífica como la que se adquiere sin violencia; y solo después de que jurídicamente se declare haber cesado esta comienza la posesión útil.
- La posesión continua es la que no se ha interrumpido por algunos de los medios que señalaban dichos códigos, como el ser llamados a juicio.
- Para dichas legislaciones la posesión pública es la que se disfruta de manera que puede ser conocida por los que tienen interés en interrumpirla. Es decir, los titulares registrales, por ejemplo.
- El artículo 1194, en ambos Códigos, establecía que los bienes inmuebles se prescribían en veinte años de buena fe y treinta años con mala fe.

En resumen, podemos concluir, que hubieron grandes cambios jurídicos en estos tiempos. Sobre todo existía certidumbre respecto al derecho establecido, pues las reglas del juego se encontraban establecidas. México se hizo de su

legislación y no se apoyaba en leyes extranjeras para regular relaciones básicas como las que surgen entre particulares.

1.3 Post Revolución.

Como a todos nos consta, tristemente los periodos que México ha tenido estabilidad política y administrativa, se han dado con dictaduras, o como define Vargas Llosa, dictaduras perfectas¹⁶ (simulaciones de democracia), es triste que una nación tan grande y gloriosa sólo encuentre calma con la perpetuidad de una persona, o un grupo de personas en el poder.

Porfirio Díaz fue un militar brillante, que tenía el respaldo de muchos políticos, gobernadores y admiración del ejercito mexicano. Situación que aprovechó para posicionarse como presidente de México. Dio dos golpes fuertes a los liberales, a Juárez en 1871 y a Sebastián Lerdo en 1877, periodo donde fue declarado presidente de México, mientras que en el primero únicamente lo hizo de forma interina.

Con Díaz existieron malos tratos y sacrificio social, así como nulas condiciones democráticas, situaciones que inspiraron a las clases sociales media y alta, a incitar a la clase más marginada de México a levantarse en armas, bajo esos pretextos y circunstancias.

Todo ello se formalizó con el Plan de San Luis, donde se invitaba al pueblo en general a levantarse en armas para derrocar a Porfirio Díaz. Dicha sublevación fue orquestada por Francisco I. Madero.

¹⁶ Intervención de Mario Vargas Llosa, en 1990, durante el Encuentro La Experiencia de la Libertad, organizado por la revista "Vuelta" dirigida por Octavio Paz, y transmitido por Televisa, junto con Enrique Krauze. Link de video: https://www.youtube.com/watch?v=x_6XvDFD5IQ 17-septiembre-2019.

De dicho plan se extrae el siguiente texto que muestra de manera clara la intención de dicho documento: “Si en el ánimo del General Díaz hubiesen pesado más los intereses de la Patria, que los sórdidos intereses de él y de sus consejeros, hubiera evitado esa revolución, haciendo algunas concesiones al pueblo, pero ya que no lo hizo... ¡tanto mejor! El cambio será más rápido y más radical, pues el pueblo mexicano, en vez de lamentarse como un cobarde, aceptará como un valiente el reto, y ya que el General Díaz pretende apoyarse en la fuerza bruta para imponerle un yugo ignominioso, el pueblo recurrió a la misma fuerza bruta para sacudir ese yugo, para arrojar a ese hombre funesto del poder y para reconquistar su libertad.

CONCIUDADANOS: No vaciléis, pues, un momento: tomad las armas, arrojad del poder a los usurpadores, recobrad vuestros derechos de hombres libres y recordad que nuestros antepasados nos legaron una herencia de gloria, que no podemos mancillar. Sed como ellos fueron: ‘invencibles en la guerra, magnánimos en la victoria’.

Sufragio Efectivo. No Reelección.”¹⁷

Tras varias luchas, con ayuda de diversos revolucionarios, como Emiliano Zapata, Francisco Villa, Venustiano Carranza, Madero fue electo presidente en el año de 1911.

Como sucede en cada cambio de gobierno surgieron varios “contras”, como la sublevación encabezada por Victoriano Huerta en el año de 1913, que trajo como resultado el asesinato de Madero y Pino Suárez, situación que posicionó a Huerta como presidente de México.

¹⁷ Plan de San Luis, San Luis Potosí, promulgado el día 5 octubre de 1910.

Sin embargo, como es bien sabido, los asesinatos y el reacomodo de las fuerzas políticas no acabaron con la promulgación de la Constitución, sino posteriormente, pues fueron asesinados los principales jefes revolucionarios: Zapata en el año de 1919, Carranza en 1920, Villa en 1923 y Obregón en 1928.

Los historiadores no logran ponerse de acuerdo con el final de la revolución mexicana, hay algunos que lo sitúan con la promulgación de la Constitución, otros hasta el año de 1940.

Para la presente tesis esto no es relevante, lo relevante son los cambios jurídicos que se obtuvieron en materia de propiedad y, sobre todo, en la regulación de la acción de prescripción positiva. Para ello es importante mencionar que hubieron dos Códigos Civiles en ésta época. Códigos que vieron la luz y que son importantes para concebir el derecho civil, y nuestra acción de estudio. El primero se dio en el año 1928, y el segundo (adjetivo) en 1932, éstos últimos son los que hoy conocemos y estudiamos, claro, con algunas reformas, pero vigentes.

Cuando Plutarco Elías Calles fue presidente, el padre del PRIismo, éste ordenó la revisión del Código Civil que regulaba las relaciones entre particulares. Situación que aconteció durante su mandato, que duro 4 años, de 1924 a 1928.

Fue hasta el año de 1928 que se presenta el proyecto, mismo que se aprueba y se promulga el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Sin embargo, es importante mencionar, que estos avances se hicieron de manera exprés, y no se valoró el Código de Procedimientos Civiles, sino hasta 1932, por lo que su aplicación se vio afectada hasta estos años, cuando fue promulgada dicha normatividad.

Posterior a ello, la hoy Ciudad de México, antes Distrito Federal, vivió un cambio de régimen, y es hasta el año 2000 cuando la aplicación del Código de

1928 se separa por competencia, uno para la Federación y se deja el citado para aplicación del Distrito Federal. Lo anterior se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de 25 de mayo del año 2000, esto sucedió con la modificación al nombre de dicho Código.

1.3.1 Regulación de la propiedad privada.

Es importante retomar lo expresado en el título del presente trabajo denominado: “Regulación de la propiedad privada en la reforma”, pues es el antecedente directo de la regulación de la propiedad privada.

Es trascendente hacer mención que los latifundios, con la Constitución de 1917, se pretendió desaparecer; fraccionando estos para entregar por dotación tierras a los campesinos. Los ejidos, son porciones de tierra que el Estado entregó a determinadas personas de comunidades, pueblos originarios, la explotación de los mismos, tierras que son inalienables, intransferibles e imprescriptibles. Sin embargo, la prescripción positiva en materia agraria si se encuentra regulada, pero lo que se prescribe es el derecho agrario como tal, no la tierra sino los propios derechos agrarios.

Para efectos del párrafo anterior y una mejor comprensión, transcribimos el artículo 48 de la Ley Agraria vigente en nuestro país, que a la letra establece:

Artículo 48.- Quien hubiere poseído tierras ejidales, en concepto de titular de derechos de ejidatario, que no sean las destinadas al asentamiento humano ni se trate de bosques o selvas, de manera pacífica, continua y pública durante un período de cinco años si la posesión es de buena fe, o de diez si fuera de mala fe, adquirirá sobre dichas tierras los mismos derechos que cualquier ejidatario sobre su parcela.

El poseedor podrá acudir ante el tribunal agrario para que, previa audiencia de los interesados, del comisariado ejidal y de los colindantes, en la vía de jurisdicción voluntaria o mediante el desahogo del juicio correspondiente, emita resolución sobre la adquisición de los derechos sobre la parcela o tierras de que se trate, lo que se comunicará al Registro Agrario Nacional, para que éste expida de inmediato el certificado correspondiente.

La demanda presentada por cualquier interesado ante el tribunal agrario o la denuncia ante el Ministerio Público por despojo, interrumpirá el plazo a que se refiere el primer párrafo de este artículo hasta que se dicte resolución definitiva.

Es importante mencionar esto, ya que a través del artículo 27 de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos vigente, es que surge la llamada propiedad social. Cabe señalar que existe procedimiento jurisdiccional y administrativo para cambiar el régimen de los ejidos al régimen de propiedad privada. La propiedad social se rige por la legislación agraria, a diferencia de la privada, que lo hace por la normatividad civil.

Regresando a nuestro tema, podemos decir que la propiedad en la postrevolución mexicana se rige por el Código vigente, el de 1928. Por lo que a fin de evitar ser repetitivos, debido a la extensión del presente trabajo, a continuación se muestra un listado con la información más relevantes respecto a la comparación entre la legislación de 1884 y la vigente, el Código Civil para el Distrito Federal de 1928.

Similitudes y diferencias:

- La propiedad es un derecho de goce y disposición, con las limitaciones de ley; ambas legislaciones la regulan de manera similar, aunque varía la redacción; sin embargo, el fondo del artículo es en el mismo sentido.
- La propiedad es inviolable, salvo causa de utilidad pública; ambas legislaciones la regulan de manera similar, varía la redacción.
- Nuestra legislación vigente regula la utilidad pública y la conceptualiza en determinados casos, como la construcción de viviendas de carácter social.
- En la legislación anterior a la vigente, se le consideraba al propietario dueño del terreno, de la superficie y de todo lo que hubiese debajo de él. En nuestra legislación lo limita respecto a las excavaciones y lo que pudiese haber en el subsuelo sujetándolo a lo establecido por el artículo 27 Constitucional.
- En la legislación vigente se contemplan las diligencias de apeo y deslinde, situación que no sucede en la legislación abrogada.
- Nuestra legislación restringe el derecho de propiedad si estas se encuentran cerca de áreas públicas, como la construcción y la siembra. De igual manera regula los desagües y las caídas de agua. La legislación abrogada no prevé estos supuestos.
- La legislación de 1884 prevé la indivisión, mientras que la vigente no.

Continuando con el tema de propiedad podemos decir términos más exactos, en palabras del Doctor Galindo Garfias: "... en relación con el tema de propiedad considerado como el derecho real por excelencia, es decir; como una potestad que el derecho reconoce al particular para el uso, goce y disfrute de la cosa, con las limitaciones legales. ... Como ya se dijo en tanto que el derecho real confiere a su titular un complejo o conjunto de poderes o potestades que recaen en una o varias cosas, el objeto o contenido del dominio (potestad sobre las cosas que nos pertenecen) las obligaciones en cambio – llamadas también derechos

personales – dan lugar al nacimiento de relaciones jurídicas entre una o varias personas llamadas acreedores y una o varias personas llamadas deudores.”¹⁸

Dicha definición es importante para comprender la distinción entre usucapión y prescripción, pues una se relaciona con derechos reales y otra con personales. Que más adelante se tocará a profundidad.

Para no apartarnos del tema al igual que en los listados anteriores, pedimos paciencia, ya que la exploración del tema se hará más adelante. Por lo que ahora podemos decir:

- La propiedad privada es un derecho inalienable al ser humano. He ahí el fracaso de los sistemas económicos, políticos y de gobierno que plantean la privación de dicho derecho a los ciudadanos.
- La propiedad se ha ido regulando según las necesidades de la sociedad, como se percibe, el nuevo código, el vigente, el Código Civil para el Distrito Federal de 1928, es más estricto respecto a la regulación de la propiedad que el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal de 1884, mismo que fue expuesto en los listados que anteceden.
- Los grandes cambios de estos Códigos, aunque no son de éste tema, fueron respecto a las sucesiones y el matrimonio. Que de igual manera se fue adaptando a las necesidades de la sociedad de aquel tiempo. Por ejemplo, la derogación de los tipos de testamentos y las causales para poder declarar la terminación del matrimonio.

¹⁸ Galindo Garfias, Ignacio, *Derechos reales y sucesiones*, México, Porrúa, 2002, p. 17.

1.3.2 Regulación de la Usucapión.

Los grandes avances en materia del tema de investigación, en México, se dieron entre los años de 1871 y 1932, pues en esos casi 50 años logró consolidarse la acción de prescripción positiva tal y como la conocemos hoy en día. Por ser materia de otro capítulo, nos reservaremos el estudio de la acción, igual que en las dos etapas históricas anteriores. Bastará con mostrar una comparativa de los avances de ambas legislaciones, para ir introduciéndonos en la materia de estudio. Para ello, por fines prácticos, enunciamos las siguientes listas:

Diferencias:

- La legislación abrogada establecía que no se podía renunciar a la prescripción positiva de manera anticipada; mientras que nuestra legislación establece claramente que se puede renunciar a la prescripción ganada pero no a la futura. La legislación abrogada la consideraba como una donación de derechos.
- Nuestra legislación contempla la prescripción como acción, no como excepción; situación que era diferente en la legislación anterior, pues se podía hacer valer de cualquiera de esas dos maneras.
- La legislación abrogada requería de un justo título para prescribir y que fuera de buena fe, mismo que se exigía debería probarse. La vigente únicamente requiere el concepto de propietario.
- La legislación anterior define al justo título como el que es bastante para transferir el dominio, un acto traslativo de dominio. La vigente no da una definición de dicho concepto.
- La legislación anterior requería de la buena fe únicamente al momento de iniciar la posesión. Hoy es necesaria que la buena fe perdure durante todo el tiempo de la posesión hasta que se actualice la prescripción.
- La legislación abrogada definía la posesión pacífica como la que se adquiere sin violencia.

- De igual manera lo hacía con la posesión continua, que básicamente establece que es la que no se ha interrumpido por los medios que la propia ley contemplaba.
- Asimismo definía la pública, que ordenaba que la posesión debía ser conocida por todos.
- La legislación abrogada requería de 20 años para prescribir de buena fe y 30 años de mala fe; hoy nuestra legislación nos requiere de 5 años de buena fe y 10 de mala fe, con sus excepciones.
- Nuestra legislación establece que la demanda debe ser enderezada contra quien aparezca como propietario del bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad y que la sentencia que declare propietario al ejercitante debe ser inscrita en el órgano registral; mientras en la legislación abrogada no existía disposición expresa.

Similitudes:

- En términos generales, la prescripción en ambas legislaciones se regulaba de manera similar, como sucede con el concepto de prescripción, que no es muy distante al tratado en el presente trabajo de investigación.
- En el mismo sentido del punto anterior, se diferencia la prescripción positiva de la negativa.
- Ambas legislaciones establecen las cosas, bienes, obligaciones o derechos susceptibles de prescripción.
- Las dos legislaciones contemplan quienes son los que pueden adquirir por prescripción.
- La renuncia de la prescripción en ambas legislaciones puede ser tácita o expresa.
- Ambas legislaciones contemplan que el que posee a nombre de otro no puede prescribir; también contemplan el cambio de posesión, facultando al poseedor para adquirir por prescripción; tiempo que tiene que ser contado a partir del momento en que se haya cambiado la causa de posesión.

- También regulan la prescripción entre coposeedores y copropietarios que por razones de voluminosidad se expondrá en el momento oportuno.
- Ambas legislaciones consideran a los Estados y a la Federación como particulares para la acción de prescripción.
- Ambas legislaciones consideran el hecho de completar el tiempo requerido para prescribir por parte de las personas que hayan poseído con anterioridad si estas poseyeron bajo el mismo concepto.

1.4 Problemas contemporáneos sobre la acción de prescripción positiva de buena fe de bienes inmuebles.

Uno de los principales problemas de la tramitación de las acciones de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles se presenta cuando los poseedores en concepto de propietario pretenden regularizar su bien para ser declarados como propietarios y optan por ejercitar la acción de prescripción positiva de buena fe, excitando el órgano jurisdiccional; pues en muchas ocasiones los justos títulos con los que poseen, en cuanto ubicación del bien, difieren parcialmente del inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Otro problema que se presenta con ello, es que en muchas ocasiones las medidas y dimensiones del inmueble pueden llegar a diferir con las inscritas en el órgano registral.

Pues para que pueda operar de manera correcta la acción de usucapión se requiere plena coincidencia entre la ubicación determinada en el justo título del bien a usucapir, incluyendo medidas y colindancias, con la ubicación fáctica del bien inmueble, así como con la inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Derivado de lo anterior debemos considerar que hasta el día de la presentación de la ésta tesis, no existe una interpretación obligatoria al respecto, o

alguna ley que contemple la plena identificación del bien a prescribir, lo cual traería dos cuestiones de derecho relevantes:

1. Que el fallo que se dicte en favor del actor en un procedimiento de ésta naturaleza pueda ser modificado por diversos medios de impugnación, llámese recurso o Juicio de Amparo, pues dicha sentencia no cumpliría los requisitos que exige nuestro artículo 14 Constitucional para los procedimientos de carácter civil, pues los Jueces estarían fallando discrecionalmente, en virtud de no existir un criterio, cuando los títulos a estudiar difieren total o parcialmente entre ellos (justo título vs. ubicación fáctica vs. inscripción en el Registro Público). Pues no es mandato de ley que coincidan estos tres supuestos de manera plena.
2. Que los Jueces consideren improcedente la acción de prescripción positiva de buena fe porque a su criterio no existe identidad entre el bien materia de la acción, con respecto al justo título y al título inscrito en el órgano registral. Sin embargo, esta resolución, al igual que en el supuesto anterior, sería válidamente impugnada, pues la identidad del bien no es un extremo de dicha acción, cosa que sucede a *contrario sensu* con la acción reivindicatoria, que si bien no existe precepto legal que lo requiera, si existen diversos criterios jurisprudenciales al respecto.

Lo anterior dejaría a ambas partes en estado de incertidumbre e indefensión, siendo violatorio de las Garantías de seguridad jurídica, sin contemplar que se dejaría de aplicar la ley, usando criterios discrecionales que violan dichas garantías.

Teniendo como resultado un círculo vicioso que en lugar de beneficiar al poseedor en concepto de propietario, como bien se prevé en los preceptos legales que contemplan la acción, causa un grave perjuicio, pues aunque el accionante

cumpla con todos los requisitos establecidos por la ley para la obtención de una sentencia favorable, éste puede ser privado de ello por un criterio discrecional de la autoridad jurisdiccional, lo anterior por no estar contemplado dentro de nuestro cuerpo normativo.

De lo narrado con anterioridad es que se finca el tema de estudio de la presente tesis, que es: “La necesidad de la existencia expresa del elemento de identificación, en la legislación civil, del bien en la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles”. Que por obvias razones, también aplica para bienes muebles, los cuales, como la doctrina lo ha establecido, es más complicado probar la calidad de posesión pública y continua. Sin embargo, dada la relevancia y cuantía de los bienes, atenderemos única y exclusivamente a lo que refiere a los bienes inmuebles. Elemento que si bien ayuda a la correcta procedencia de la acción, y fallo en su caso, en nada perjudica a la legislación tal y como se encuentra hoy en día.

CAPÍTULO 2 Usucapión. Acción de prescripción positiva de buena fe.

2.1 Bienes.

Como comentan acertadamente, el hoy magistrado electoral, Felipe de la Mata Pizaña y el maestro Roberto Garzón Jiménez, se puede conceptualizar los bienes de la siguiente manera: "...puede definirse como toda cosa susceptible de apropiación y de valorización económica que forma parte del activo del patrimonio de una persona."¹⁹

A lo anterior es importante hacer la distinción que existe teóricamente entre bienes y cosas, ya que los primeros necesariamente son susceptibles de apropiación mientras que los segundos no, entendiendo como susceptible de apropiación todo lo que se puede comercializar. En ese sentido los que no se pueden comercializar son los establecidos por disposición de ley o por su naturaleza, como sería el caso del sol y la luna, el templo de Chichen-Itzá, por ejemplo. Es importante hacer esta distinción en virtud de que nuestro código sustantivo no hace dicha diferencia y esto puede generar confusión en algún momento.

Para seguir con el estudio e investigación que nos ocupa, es importante, para una mejor comprensión del cualquier tema, que podamos clasificar los bienes de acuerdo a su definición económica, jurídica, dogmática y hasta filosófica, sin embargo, abordaremos la clasificación legal que establece nuestro ordenamiento, que básicamente consiste en bienes muebles e inmuebles, como lo ordenan los artículos 750 al 763 de nuestro Código Civil para la Ciudad de México vigente.

¹⁹ Mata Pizaña, Felipe de, y Garzón Jiménez, Roberto, *Bienes y derechos reales*, 7a ed., México, Porrúa, 2014, p. 80.

2.1.1 Bienes muebles.

Etimológicamente la palabra mueble viene del latín *mobilis*, que significa “que se puede transportar”. La raíz, *mobilis*, significa mover, y la desinencia, *bilis*, significa potencia, que puede.²⁰

Nuestra legislación sustantiva civil local, en sus artículos 752 al 763, pero en particular los artículos 752, 753 y 754 disponen una definición de bienes muebles, misma que para fines prácticos citamos íntegramente:

Artículo 752. Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la ley.

Artículo 753. Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior.

Artículo 754. Son bienes muebles por determinación de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.

Nuestro cuerpo normativo civil dispone que dentro de la especie de bienes muebles, por determinación de ley, se contemplan las acciones que cada socio tiene en las asociaciones y sociedades, las embarcaciones, los materiales procedentes de la demolición de una edificación, para repararlo o para construir, siempre y cuando no se hayan utilizado para la construcción. Dentro de ésta clasificación entran los derechos de autor.

²⁰ <https://www.festivaldelapalabra.es/etimologia-de-muebleinmueble/> 10-enero-2020

También es importante mencionar que el artículo 759 del Código Civil para la Ciudad de México establece que son bienes muebles todos los que no son inmuebles.

2.1.2 Bienes inmuebles.

La palabra inmueble viene del latín *immobilis*, y significa que no se puede trasladar. En el derecho romano, el término inmueble hace referencia a los elementos que no se pueden mover, como casas, edificios, terrenos. De ahí la palabra inmobiliaria, que hace referencia a la entidad encargada de mediar en la compraventa de bienes inmuebles.²¹

En palabras del Magistrado de Mata Pizaña, los bienes inmuebles son: “El concepto de inmueble evoca una cosa que no es susceptible de ser desplazada sin alterar su sustancia... Actualmente la distinción entre los muebles y lo inmuebles comprende todos los bienes, sean corpóreos o incorpóreos.”²²

Sumando a lo anterior, para complementar la idea que se conceptualiza más adelante, dice el destacado Jurista Rafael Rojina: “... los inmuebles serían aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro; la fijeza es lo que les daría dicho carácter.”²³

Para nosotros, atendiendo a lo dispuesto por nuestra legislación civil sustantiva, son: Todos aquellos bienes a los que la ley les da el carácter de inmuebles, como los animales de pie de cría y las bestias para la explotación de la tierra.

²¹ <https://www.festivaldelapalabra.es/etimologia-de-muebleinmueble/> 10-enero-2020

²² Mata Pizaña, Felipe de, y Garzón Jiménez, Roberto, “*Bienes y derechos...*”, *cit.*, p.89.

²³ Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de derecho civil*, 45a ed., México, Porrúa, 2015, t. II, p. 70.

Nuestra ley sustantiva civil para la Ciudad de México en su artículo 750 enumera los considerados bienes inmuebles, mismo que se reproduce íntegramente para fines prácticos:

Artículo 750. Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;

- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
- XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- XII. Los derechos reales sobre inmuebles;
- XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

En nuestra opinión, los bienes inmuebles son todos aquellos que son inamovibles, que no se pueden trasladar así como aquellos que se utilizan y son destinados para la explotación ellos mismos. También añadimos los derechos que se desprenden de ellos, los reales.

2.1.3 Otras clasificaciones.

Como ya se mencionó, existe infinidad de formas de clasificar los bienes, sin embargo, nuestra ley sustantiva distingue las siguientes:

- Por las personas a las que pertenecen.
- Bienes mostrencos.
- Bienes vacantes.

- Por las personas a las que pertenecen: podemos decir que se refiere a los sujetos de derecho público o privado según corresponda, estas disposiciones se encuentran en los artículos 764 al 773 del Código Civil para la Ciudad de México.

- Los bienes mostrencos: nos dice nuestra legislación, son todos aquellos muebles que se encuentran abandonados y de los que se desconoce su propietario. Las reglas de identificación y procedencia se encuentran contemplados en los artículos 774 al 784 del Código Civil para la Ciudad de México.

- Los bienes vacantes: son todos los bienes inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido. Nuestra legislación civil los contempla en los artículos 785 al 789.

Como podemos percibir de un razonamiento lógico, esta no es una clasificación como tal, sino excepciones a la primera clasificación, muebles o inmuebles, fungiendo como especies del género.

Doctrinariamente hay diversas clasificaciones, que por cuestiones prácticas sólo enunciaremos algunas.

- Consumibles y no consumibles:

Esta clasificación básicamente distingue a los bienes de acuerdo a la extinción del mismo por su uso, es decir, si se agota en su primer uso o en múltiples.

Se considera consumible los que se agotan en su primer explotación, mientras que no consumibles los que se pueden aprovechar en mayor medida.

Para comprender mejor, es importante atender a lo dicho por el Magistrado De la Mata: “ Son aquellos que, al ser utilizados para su fin primordial, se agotan en un primer uso de acuerdo con su naturaleza, por lo que se denominan bienes consumibles por su primer uso. Por ejemplo, si una manzana se utiliza en su fin

primordial, que es el de alimentar, se agota en su primer uso (si se usa en un fin distinto como de adorno, no se agota inmediato, pero eso no varía su esencia como bien consumible pues su uso no correspondería a su naturaleza).

Bienes consumibles: Son aquellos que al ser utilizados en su fin primordial no se agotan en el primer uso, como una bicicleta.

La importancia de esta clasificación la encontramos en que un bien consumible no puede ser en principio objeto de usufructo (aunque sí podría serlo de un cuasiusufructo).²⁴

- Fungibles y no fungibles:

Esta clasificación consiste en dividir los bienes en los que pueden ser reemplazados por otros de su misma especie, calidad y cantidad, y los que no.

Fungibles los primeros y no fungibles los segundos. Para que se pueda considerar un bien como fungible, este tiene que ser reemplazable en cuanto a las tres características que ya señalamos. El ejemplo más claro del primero es el dinero, mientras que del segundo lo sería una obra de arte.

En ese orden, al igual que en la clasificación anterior, tomaremos como nota explicativa y como referencia lo señalado por el maestro Felipe de Mata:

“Bienes fungibles:

Son aquellos que pueden ser sustituidos por otros de su misma especie, calidad y cantidad, por ejemplo un kilo de guarambullos del Bajío o piñas mexicanas, una docena de tortillas de un maíz criollo determinado, cinco mil pesos, etcétera.

²⁴ Mata Pizaña, Felipe de, y Garzón Jiménez, Roberto, “Bienes y derechos...”, cit., p. 85.

Estos bienes han sido utilizados históricamente como medios de pago; actualmente el dinero es el bien fungible por excelencia y está destinado a circular.

Bienes no fungibles

Son aquellos que no pueden ser sustituidos por otros de su misma especie, calidad y cantidad, ya que son únicos en cualquiera de estas tres características. Así, uno de los cuadros de las Nymphéas de Monet, no puede ser sustituido por otro idéntico.

Esta clasificación sólo se da sobre bienes muebles, ya que los inmuebles siempre son distintos entre sí, empezando por su ubicación y sus colindancias, lo anterior lo reconoce nuestro Código Civil al hacer esta distinción: ...”²⁵

2.2 Acciones Reales.

Ahora bien, para el presente trabajo es importante realizar la distinción entre los diferentes géneros dogmáticos de acciones.

Las llamadas acciones procesales, que son consideradas formas especiales del procedimiento, no son en realidad acciones sino vías para ejercitar una acción, entendiendo las acciones como derechos. Por lo que para el presente trabajo de investigación tomaremos como acciones las segundas.

Es importante mencionar que éstas se dividen principalmente, en reales; personales y del estado civil, sin embargo, hay algunos teóricos que gustan en añadir las declarativas, constitutivas y extintivas.²⁶

²⁵ *Ibidem*, p. 86 y 87.

²⁶ Véase Gómez Lara, Ovalle Favela y Torres Estrada.

La acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, es mixta, siendo real (pues es un derecho sobre la cosa que se hace valer frente a cualquiera, en este caso al que aparece como titular del bien en el órgano registral), constitutiva (pues a través de ella se constituye el derecho de propiedad sobre el bien a usucapir) y declarativa (pues el efecto de la sentencia es declara que determinada persona es propietario de bien determinado por haber operado la usucapión).

2.3. Concepto de acción.

En palabras exactas del Doctor Cipriano Gómez Lara: “En la acción, como instancia proyectiva, esa relación deja de ser lineal porque surge de un gobernado, asciende hasta el órgano estatal jurisdiccional, que es el juez y desciende hacia un tercer sujeto al que liga y vincula. En esto radica para nosotros la esencia de la proyectividad; y es que el acto provocatorio de la función jurisdiccional, es decir la acción es precisamente una instancia proyectiva, ya que no se queda ni se detiene en el órgano judicial, sino que se proyecta hacia un tercer sujeto, vinculándolo y trayéndolo a la relación procesal.”²⁷

Podemos entender el concepto de acción como la facultad que tienen los sujetos de derecho de promover, solicitar (en nuestro sistema jurídico se realiza a través de la demanda) la protección judicial de un derecho subjetivo.

Para entender lo anteriormente señalado, cito las palabras del Ilustre García Maynez: “El derecho subjetivo es una función del objetivo. Éste es la norma que permite o prohíbe; aquel el permiso derivado de la norma. El derecho subjetivo no se concibe fuera del objetivo, pues siendo la posibilidad de hacer (o de omitir) lícitamente algo, supone lógicamente a la existencia de la norma que imprime a la conducta facultada el sello positivo de la licitud. El derecho subjetivo se apoya en

²⁷ Gómez Lara, Cipriano, *Teoría general de proceso*, 10ª ed., México, Oxford University Press, 2004, p. 131.

el objetivo... no hay derecho objetivo que no conceda facultades, ni derecho subjetivos que no dependan de una norma.”²⁸

Acertadamente señala el finado maestro Eduardo Pallares: “-como decía Celso- exigir lo que nos es debido o la cosa que nos pertenece.”²⁹

En el mismo orden de ideas, nuestro Poder Judicial Federal se ha expresado al respecto de la siguiente manera: “... la acción resulta ser, como expresa certeramente Calamandrei, la facultad de dirigirse al Estado para obtener el respeto de un derecho mediante una declaración de justicia contra el obligado, siendo de advertirse que la propia facultad de invocar, en beneficio propio, la garantía de la observancia del derecho por el Estado, es, dentro de un concepto amplio, lo que define la esencia de la acción...”³⁰

²⁸ García Máñez, Eduardo *Introducción al estudio del derecho*, 65ª ed., México, Porrúa, 2017, pp. 36 y 37.

²⁹ Pallares, Eduardo, *Tratado de las acciones civiles, comentarios al Código de Procedimientos Civiles*, 10ª ed., México, Porrúa, 2002, p. 32.

³⁰ ACCION, DERECHO SUSTANTIVO COMO ELEMENTO DE LA. No es posible establecer una línea tajante entre el ejercicio de la acción y el de un derecho subjetivo, pues como se ha expuesto insistentemente en la doctrina procesal (Chiovenda, Calamandrei y Micheli), el primer requisito constitutivo de la acción es la preexistencia, en el campo sustancial, de un derecho subjetivo a hacer valer en juicio. La estructura constitucional del estado de derecho esta cimentada en el ordenamiento de justicia y en la pronta y expedita administración de ella. Por ello, el derecho es, más que la fuerza, el reconocimiento de la libertad en la expresión objetiva en la ley. Cuando entran en conflicto dos intereses, tiene que haber el predominio del uno sobre el otro, surgiendo, en una perspectiva, el derecho subjetivo que se sustancializa en la acción, y, en la otra, la obligación de satisfacer ese derecho subjetivo. En ese sentido, la acción resulta ser, como expresa certeramente Calamandrei, la facultad de dirigirse al Estado para obtener el respeto de un derecho mediante una declaración de justicia contra el obligado, siendo de advertirse que la propia facultad de invocar, en beneficio propio, la garantía de la observancia del derecho por el Estado, es, dentro de un concepto amplio, lo que define la esencia de la acción. Sin duda, es imposible aceptar ya la teoría de los civilistas del siglo anterior, que negaron autonomía a la acción y consideraron que ésta constituye uno de los modos de ejercicio del derecho subjetivo sustancial; como tampoco es posible contemplar esa acción como un derecho exclusivamente abstracto, porque ello equivaldría a "confundir el derecho de acción, con la mera posibilidad de obrar: la acción, como actividad, con la acción como derecho" (Calamandrei, *Instituciones de Derecho Procesal*, Volumen I, pagina 250). Indiscutible resulta que dentro de los elementos de la acción entra el relativo al derecho de obtener, del estado, la tutela jurídica, dado que dentro de los fines imputados a la organización estatal sobresale el de imponer la observancia del derecho al través del ejercicio de la función publica de administrar justicia, con lo cual reafirma, aquél, su potestad amenazada por la falta de satisfacción de una norma jurídica, lo que implica, en último análisis, el reconocimiento, en favor de toda persona física o moral, de poder excitar al Estado para que se cumpla con la norma de derecho y se satisfaga su interés. Sin embargo de ello, en el concepto de acción deben conjugarse, perfectamente, el interés individual y el interés público, es decir, la satisfacción de un

Definición que se encuentra plasmada en la tesis con datos de localización: 246245. Sala Auxiliar. Séptima Época. Semanario Judicial de la Federación. Volumen 23, Séptima Parte, Pág. 13. Ahora bien, como mencionamos con anterioridad, de una manera rápida, a continuación se definen las clases de acciones:

Las acciones del estado civil son las que tienen por derecho fuente el nacimiento, defunción, matrimonio, divorcio, reconocimiento, emancipación, adopción, tutela, e inclusive aquellas que van dirigidas a controvertir las constancias del órgano registral civil. Lo anterior por estar así dispuesto en los artículos 24 y 25 de nuestro código adjetivo civil para la Ciudad de México.

Este tipo de acciones de alguna manera afecta a terceros, pues la sentencia o resolución que se dicte, según sea el caso, perjudica también a los que no formaron parte del procedimiento; en virtud de lo anterior, hay teóricos como el maestro Cipriano Gómez Lara y Ovalle Favela que los consideran dentro de los derechos reales, sin embargo, nos apartamos de dicho criterio para mantener las tres divisiones tradicionales, pues de un razonamiento lógico comprendemos que las sentencias tienen diversos efectos que más adelante se estudiarán detalladamente, de acuerdo a la doctrina que sostiene el maestro Torres Estrada.

Las acciones personales, según nuestra legislación procesal civil de la Ciudad de México, son las que se deducen para exigir el cumplimiento de una obligación entre personas, tal y como lo establece su artículo 25. Mismas que por regla general se desprenden de un acuerdo de voluntades, de un acto jurídico. Sin embargo, no es menos aceptado lo que expresa nuestra máximo Tribunal en la tesis aislada con número de localización: 343525 Pleno. Quinta Época. Semanario

derecho subjetivo sustancial, con el ejercicio de la función pública a cargo del estado, a fin de que éste imponga la observancia del derecho. En este aspecto, resulta preeminente que el primer requisito constitutivo de la acción es la coexistencia de un derecho subjetivo a hacer valer en juicio, por lo que, como expresa Chioventa, la acción tiene el carácter de un sucedáneo que sirve para hacer valer el derecho subjetivo sustancial, concretado en un poder potestativo.

Judicial de la Federación. Tomo CV, Pág. 551, que a su letra dice: "...Acción personal es la que corresponde a alguno para exigir de otro el cumplimiento de cualquiera obligación, ya sea que ésta emane de contrato o *cuasi contrato* o *nudo pacto*, ya de delito o *cuasi delito*..." misma de la que nos reservamos su cita para el siguiente párrafo.

Las acciones reales son las que versan sobre derechos reales, como acertadamente lo sustenta la tesis aislada, ya referida con anterioridad, con número de localización: 343525 Pleno, Quinta Época, Semanario Judicial de la Federación, Tomo CV, Pág. 551:

COMPETENCIA EN MATERIA CIVIL (ACCIONES REALES Y PERSONALES). Debe determinarse si la acción ejercitada es real o personal, si la naturaleza de la misma tendrá base para establecer a cuál de los dos Jueces que contienden, compete legalmente, conocer del juicio. Acción personal es la que corresponde a alguno para exigir de otro el cumplimiento de cualquiera obligación, ya sea que ésta emane de contrato o cuasi contrato o nudo pacto, ya de delito o cuasi delito, y acción real es la que nace de alguno de los derechos llamados reales, como son el dominio pleno o semi pleno sobre una cosa, la sucesión hereditaria, la servidumbre, la prenda o la hipoteca, y se llaman reales estos derechos, porque no afectan a la persona, sino a la misma cosa.

Esta lista se encuentra de manera expresa en el artículo 3 de nuestro Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México vigente, mismo que se transcribe para su apreciación:

Artículo 3.- Por las acciones reales se reclamarán: la herencia, los derechos reales o la declaración de libertad de gravámenes reales.

Se dan y se ejercitan contra el que tiene en su poder la cosa y tiene obligación real, con excepción de la petición de herencia y la negatoria.

2.3.1 Elementos de las acciones.

Las acciones, como resultado y facultad de derechos subjetivos, requieren de una serie de elementos para considerarse como tales, pues con la falta de alguno de ellos se puede asumir la inexistencia de la acción; el derecho que se reclama, o como dictan las sentencias que emiten nuestros Jueces Civiles: “se tiene por no acreditada la acción”, por lo que en resumen se tendría un resultado diverso al reclamado en un procedimiento judicial, por carecer de derecho para ello.

Podemos decir que, de una manera genérica, los elementos formales que debe contener cualquier tipo de acción son las siguientes³¹:

- Persona que ejercita la acción. (Actor, persona titular del derecho subjetivo, quien puede ser representada)
- Persona contra quien se ejercita. (Persona de la que se reclama la prestación)
- El objeto de la acción (la pretensión en concreto, lo que se busca obtener.)
- Título o causa de la acción (los títulos o hechos en los que se fundan las pretensiones del actor)

Ahora bien, es importante señalar que nuestro Máximo Tribunal ya se pronunció al respecto sobre los elementos formales genéricos de las acciones, lo cual se puede estudiar en la tesis aislada con datos de localización: 177734, I.6o.C.346 C, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXII, Agosto de 2005, Pág. 1789.

³¹ Véase la tesis aislada con datos de localización: 177734, I.6o.C.346 C, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXII, Agosto de 2005, Pág. 1789.

Tesis que menciona que son cinco los elementos genéricos constitutivos de cualquier acción civil a ejercitar, que se enlistan a continuación:

- La persona que la ejercita; (actor)
- La persona contra quien se ejerce; (demandado)
- La cosa; (puede ser un bien mueble o inmueble, corpóreo o incorpóreo, etcétera.)
- Su objeto, es decir, lo que el actor demanda;
- La causa jurídica o título de la acción, y; (como todo hecho o fenómeno jurídico, debe contener una causa, siendo ésta, a lo que se ha llamado, título de acción; el derecho o facultad que la persona tiene sobre una cosa en virtud de lo cual, estará en posibilidad de ejercitar dicha acción)
- La clase a la que pertenezca la acción de que se trate (si es una acción real, personal o del estado civil.)

Es importante decir que ésta lista se encuentra en dicho criterio, y que solamente se organizó para fines prácticos y que se reproduce a continuación:

ACCIÓN. SUS ELEMENTOS FORMALES. Los elementos formales que integran toda acción son: 1. La persona que la ejercita; 2. La persona contra quien se ejerce; 3. Su objeto, es decir, lo que el actor demanda; 4. La causa jurídica o título de la acción, y; 5. La clase a la que pertenezca la acción de que se trate, esto es: real, personal o del estado civil. Respecto de los primeros dos elementos es importante no confundir a la persona física que ejercita la acción o aquella contra quien se ejerce, con la persona jurídica; y en los casos de representación legal o convencional, la persona física que ejercita la acción, no es la persona jurídica, titular de la acción que legalmente la pone en juego. Por otra parte, respecto al elemento formal señalado en tercer término, el objeto de la acción, cambia sustancialmente, según se trate, de acciones declarativas, constitutivas o de condena, o porque

mediante la acción se pida la entrega de una cosa, la pretensión de un hecho, o la abstención de hacer algo. En cuanto a la cosa misma que se reclama, mediante la acción, que no debe confundirse con el objeto de ésta, puede ser un bien mueble o inmueble, corpóreo o incorpóreo, etcétera. Ahora bien, el elemento más importante de la acción y que le da su fisonomía propia, es el indicado en cuarto lugar, consistente en la causa jurídica o título de la acción; y para comprender mejor este elemento, hay que aplicar a la ciencia del derecho el principio de causalidad que rige en todas las ciencias, según el cual, ningún ser puede existir sin causa, lo que aplicado al caso concreto del derecho, da lugar a la acción judicial, que como todo hecho o fenómeno jurídico, debe contener una causa, siendo ésta, a lo que se ha llamado, título de acción; esto es, el derecho o facultad que la persona tiene sobre una cosa en virtud de lo cual, estar en posibilidad de ejercitar dicha acción

Ahora bien, como ya mencionamos, son elementos constitutivos de las acciones en general, ya que cada acción es diversa y tiene elementos en particular, sin embargo, estos elementos, extremos de la acción, deben enbunar plenamente en estos elementos que enuncia nuestro máximo tribunal.

Los elementos de la acción, o extremos, son aquellos requisitos que necesita cualquier Juez para que, si el demandado no acredita sus excepciones, pueda fallar a favor del demandante y así tener plena certeza de que lo juzgado es legítimo. Los elementos de las acciones se constituyen a través de los hechos y estos se deben acreditar por medio de las probanzas que enuncia nuestro Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

Por lo anterior, se cita la siguiente tesis de donde se desprenden los elementos de la acción reivindicatoria; esto con la finalidad de hacer más fácil el estudio de nuestro tema de investigación, pues es altamente relevante para nuestro tema de estudio:

ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.

La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cual es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.³²

De la anterior tesis se desprende que cada acción, en particular, tiene diversos elementos. Elementos que son diferentes en cada una de ellas, pues varían dependiendo si el tratamiento es sobre acciones reales o personales, pero que además buscan objetos diferentes.

Para concluir con este apartado se cita una tesis más respecto a la acción materia de nuestro trabajo de investigación, que consiste en lo siguiente:

PRESCRIPCION POSITIVA, PROCEDE HACERLA VALER POR VIA DE ACCION O EXCEPCION (LEGISLACION DEL ESTADO DE GUERRERO). Atento a lo dispuesto en los artículos 1135 y 1136 del Código Civil del Estado de Guerrero vigente hasta el dos de septiembre de mil novecientos noventa y tres, la prescripción positiva o adquisitiva, es un medio de adquirir bienes mediante la posesión por el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley. Dicha figura jurídica, puede hacerse valer por vía de acción o de excepción,

³² Datos de localización: [J]; 8a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Núm. 53, Mayo de 1992; Pág. 65. VI.2o. J/193.

dependiendo de la situación procesal en que se encuentre quien la hace valer. Sin embargo, es inexacto que cuando se hace valer en vía de excepción, y no obstante que el actor no acredite los elementos de su acción, la parte demandada no requiera la demostración pormenorizada de las cualidades y circunstancias exigidas por la ley para la usucapión, tales como poseer en calidad de dueño, por el tiempo que la ley exige, de buena o de mala fe, en forma pacífica, continua y pública, y que sólo deba demostrarse el hecho que justifique el cómputo del término prescriptivo. Esto es así, porque en ambos casos, la finalidad perseguida es la misma, a saber, la ya precisada de adquirir bienes en virtud de la posesión por determinado tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, y por consiguiente, los medios para conseguirla, también deben ser iguales, es decir, en ambas hipótesis, el interesado debe probar todos los elementos necesarios para que opere la usucapión, concretamente, aquellos exigidos en los artículos 1151, 1152 y 1156 del Código Civil antes citado (artículo 752, 755 y 768 del Código Civil del Estado de Guerrero en vigor). En ese orden de ideas, *tratándose de inmuebles, los elementos a demostrar son los siguientes:* Que el bien que se pretende prescribir, haya sido poseído en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública, por un término de cinco años cuando el poseedor es de buena fe, o por un término de diez años cuando la posesión es de mala fe; además que, la acción respectiva debe enderezarse en contra de quien aparezca como propietario del bien en el Registro Público.

En esta acción en particular podemos observar los elementos que actualmente la componen, pero lo importante es que los mismos también los establece nuestro Código Civil para la Ciudad de México en sus artículos 1151 y 1152, que se resumen de la siguiente manera:

- Posesión en concepto de propietario.

- La posesión debe ser pública.
- La posesión debe ser pacífica.
- La posesión debe ser continua.
- La posesión, cuando se ejerce de buena fe, debe ser por lo menos de 5 años para inmuebles urbanos.

A lo que sumamos en resumen de las tesis y los artículos sustantivos que versan y regulan la prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, donde se encuentran diversas a las citadas, que se puede conceptualizar diciendo que los elementos de ésta acción son los siguientes:

- El Justo título que acredite la posesión en calidad de propietario del actor.
- La posesión del inmueble a prescribir con los requisitos que establece la ley. Cualidades de la posesión y el tiempo necesario para ello.
- Que la acción se entable en contra del legítimo propietario y del titular registral del mismo.
- Podemos añadir que es necesario contar en texto con la identificación del bien inmueble a prescribir respecto al justo título que genera el derecho a poseer en concepto de propietario.

Elementos que serán descritos y justificados en los siguientes tópicos.

2.4 Prescripción.

Como se desprende del tema de la presente tesis, el objeto de estudio es la acción de prescripción positiva de buena fe, sin embargo, para entrar a una investigación propositiva es importante conocer algunos antecedentes y conceptos de ésta acción, así como las diferencias existentes entre sus especies, pues como es de explorado derecho, existe, en nuestra legislación, la prescripción positiva,

también llamada adquisitiva, y en la antigua Roma usucapión, y la prescripción negativa, también llamada extintiva.

La definición etimológica de la palabra prescripción: “del latín *praescriptio* (lo que precede) se aplicó en la Antigua Roma, y actualmente como una excepción procesal, tendiente a paralizar el juicio. La prescripción para adquirir que los antiguos romanos llamaban ‘usucapio’, es una forma de adquirir un derecho por haber transcurrido cierto tiempo legal.”³³

Es importante conocer las especies de ella, así como la diferencia que existe con la figuras procesales denominadas caducidad y preclusión.

Como dice el maestro Julián Güitrón Fuentevilla: “... la caducidad, prueba o permite intuirlo, que en realidad, según lo que dice Carnelutti, las partes no requieren el proceso, es decir, no tienen necesidad de esto; en virtud de que se puede tomar como un acuerdo tácito, cuyo efecto es que deje de producir consecuencias jurídicas. También puede entenderse que la caducidad extingue una facultad que se convierte en derecho al ejercerla o una acción simplemente porque ha transcurrido el plazo legal que se requería, que es una carga para que aquellos ejerzan.”³⁴

La caducidad es una figura del derecho procesal que se puede definir como: la extinción de la instancia como consecuencia de la inactividad procesal de las partes por no ser ejercitada en el tiempo y forma que la ley expresa.

Mientras que la preclusión es una figura, igualmente, del derecho procesal que se conceptualiza de la manera siguiente: es una declaración procesal por medio de la cual se tienen por extinta una facultad, por no haber sido ejercitada a tiempo.

³³ <https://deconceptos.com/ciencias-juridicas/prescripcion> 25-enero-2020

³⁴ Güitrón Fuentevilla, Julián, *Tratado de derecho civil*, México, Porrúa, 2014, t. XII, p. 181.

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación se ha pronunciado y definido el concepto de preclusión en los siguientes términos, por ello se reproduce la siguiente jurisprudencia:

PRECLUSIÓN. ES UNA FIGURA JURÍDICA QUE EXTINGUE O CONSUMA LA OPORTUNIDAD PROCESAL DE REALIZAR UN ACTO. La preclusión es uno de los principios que rigen el proceso y se funda en el hecho de que las diversas etapas del proceso se desarrollan en forma sucesiva, mediante la clausura definitiva de cada una de ellas, impidiéndose el regreso a momentos procesales ya extinguidos y consumados, esto es, en virtud del principio de la preclusión, extinguida o consumada la oportunidad procesal para realizar un acto, éste ya no podrá ejecutarse nuevamente. Además doctrinariamente, la preclusión se define generalmente como la pérdida, extinción o consumación de una facultad procesal, que resulta normalmente, de tres situaciones: a) de no haber observado el orden u oportunidad dada por la ley para la realización de un acto; b) de haber cumplido una actividad incompatible con el ejercicio de otra; y c) de haber ejercitado ya una vez, válidamente, esa facultad (consumación propiamente dicha). Estas tres posibilidades significan que la mencionada institución no es, en verdad, única y distinta, sino más bien una circunstancia atinente a la misma estructura del juicio.³⁵

Como podemos percibir, una recae sobre actos en concreto, la preclusión, mientras que la caducidad recae sobre el procedimiento en general.

³⁵ Datos de localización: 1a./J. 21/2002, Primera Sala, Novena Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XV, Abril de 2002.

2.4.1 Breve historia de la prescripción.

Como es de explorado derecho, el vocablo prescripción, en nuestro sistema jurídico, se utiliza indistintamente para referirse a la extinción de una obligación, o a la adquisición de bienes, ambas por el transcurso del tiempo. Consideramos prudente hacer la distinción dogmática tradicional, sin embargo, para los verdaderos estudiosos de la materia no es un problema semánticamente hablando, pues la especie acertadamente las distingue.

Por el anterior motivo, el maestro Fausto Rico dice: “A partir del Código de Napoleón la usucapión fue prevista como prescripción positiva, regulándose junto con la prescripción negativa -institución propia de la materia de obligaciones-. En consecuencia, dos figuras jurídicas completamente distintas fueron previstas en un mismo capítulo, con reglas comunes.”³⁶

La prescripción es una institución tan histórica, casi como la existencia del ser humano. Aunque en sentido estricto dicha figura se instituye de forma jurídica hasta la época de los romanos. Como se mencionó al inicio del presente trabajo, es inherente al ser humano, pues ello deriva de la propia naturaleza del ser.

Un claro ejemplo es lo establecido por el artículo 1135 del Código Civil para la Ciudad de México, que dispone lo siguiente: 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.

Dejando claro que la prescripción, semánticamente hablando, es el genero, mientras que si es negativa o positiva; la especie.

³⁶ Rico Álvarez, Fausto, *Derechos reales y posesión*, México, Porrúa, 2017, p. 99.

Siendo en realidad la prescripción un medio de sancionar a los obligados o propietarios, según sea el caso, negligentes por no hacer uso del derecho que les corresponde.

Lo anterior en palabras del maestro Tapia Ramírez: “La prescripción tiene dos funciones; una que es la de originar la adquisición de bienes a través de la usucapión; y la otra la extinción de derechos y obligaciones.”³⁷

2.4.2 Negativa.

El maestro Julián Güitron Fuentevilla define la prescripción negativa de la siguiente manera: “... la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se denomina negativa, ésta aprovecha a todos, aun a quienes no pueden obligarse, por sí mismos.”³⁸

En ese mismo orden de ideas, las maestras Castañeda Rivas y Montoya Pérez dicen: “Como se ha indicado, la prescripción se le puede entender como la pérdida de obligaciones o derechos, por el simple transcurso del tiempo; a esta se le denomina prescripción liberatoria, extintiva o negativa.”³⁹

Establece nuestro Código Civil para la Ciudad de México en el 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 ese orden, puede decirse que la acción de prescripción negativa es un derecho personal que nace por un acuerdo de voluntades, llámese contrato o cualquier otra fuente de las obligaciones. Como se señaló, lo que busca es dar

³⁷ Tapia Ramírez, Javier, *Derecho Civil. Primer Curso*. Porrúa, México, 2016, p. 309.

³⁸ Güitron Fuentevilla, Julián, *Tratado de derecho civil*, México, Porrúa, 2014, t. XII, p. 135.

³⁹ Castañeda Rivas, María Leoba y María del Carmen Montoya Pérez, *Bienes y Derechos Reales. Enciclopedia Jurídica*, Facultad de Derecho-UNAM, Porrúa, 2017, p. 161.

certeza a los gobernados, en virtud de que la prescripción tiene como finalidad no hacer los derechos ilimitados en el tiempo, sino que se tienen que ejercitar en un determinado momento para dar certidumbre a los contratantes

La acción de prescripción negativa tiene la finalidad de sancionar a uno de los obligados por no ejercer el derecho que tiene sobre la otra parte. Librando al deudor o moroso de la obligación por el simple hecho del no ejercicio que tiene la otra parte sobre él.

Como claramente lo señalan los hermanos Arriaga Escobedo: "... la prescripción negativa, extintiva o liberatoria, se da cuando el acreedor no ejerce su derecho de crédito durante el tiempo que en cada caso señala la ley. Para que empiece a correr el tiempo de prescripción se requiere que la deuda sea exigible por haberse llegado el plazo o realizado la condición, es decir, que se trate de una deuda vencida, que el acreedor no la hubiera exigido, para que opere se requiere que el deudor no hubiere renunciado al plazo transcurrido..." ⁴⁰

2.4.3 Positiva.

El mismo artículo 1136 del código sustantivo de mérito, otorga la definición al respecto sobre la acción intitulada, que básicamente es: la adquisición de bienes en virtud del simple transcurso del tiempo, con los requisitos que establece la ley.

Siendo esta una definición muy limitada, sin embargo, a través de los artículos que continúan se puede enriquecer la misma, pues el Código nos dice que además de ser una forma de adquirir la propiedad en virtud de la posesión; esta posesión requiere de determinadas características y un tiempo mínimo para que opere dicha acción. No profundizaremos más en el tema, pues dicho concepto se encuentra posteriormente debidamente desarrollado.

⁴⁰ Arriaga Escobedo, Héctor Raúl y Arriaga Escobedo, Raúl Miguel, *Usucapión y jurisprudencia, su aplicación en el juicio ordinario civil*, 3a ed., México, Porrúa, 2013, p. 43.

2.4.3.1 Breve historia de la Usucapión.

La mayoría de las instituciones de derecho civil de nuestro ordenamiento, datan sus orígenes a la antigua Roma. Para los juristas de esa época existían dos instituciones distintas que perseguían un mismo fin, estas eran la usucapión y la prescripción.

La semejanza y diferencia entre ellas se basaba en que una era aplicable para el derecho civil y otra para el derecho honorario. Sin embargo, la distinción más clara refería que la primera era un modo de incrementar el patrimonio, adquiriendo la propiedad de determinado bien, mientras que la prescripción fungía, como la conocemos hoy en día, como una excepción de librarse de una acción del propietario de determinado bien. Sin embargo, aunque en definición eran diversas, ambas tenían un fin similar, que era la adquisición de un bien.

Al respecto, dice el maestro Juan Manuel Arredondo: “ De inicio, diremos que los derechos reales, (concepto derivado de las acciones *in rem*, de la doctrina clásica) siempre en *númerus clausus*, lo constituye I) la propiedad y II) sus desmembramientos (*iura in re aliena*). La propiedad, en cambio, era A) *quiritaria* y b) *bonitaria*. La quiritaria pertenecía al *Jus Civile*, esto es, a los ciudadanos romanos; en cambio la propiedad *bonitaria* se aplicaba a quienes no lo eran y devenían del derecho honorario. Por lo demás, cabe señalar que conforme a la distinción entre las *res Mancipi* y las *nec Mancipi*, las primeras se transmitían por la *Mancipatio*, mientras las segundas por la simple *traditio*. En este contexto, bien pudiera suceder que se enajenaran bienes que sólo podían ser transmitidos solemnemente; pero cuando tales solemnidades no se cubrían y el propietario original intentaba recuperarlo por medio de acciones reivindicatorias, a pesar de haber recibido el precio, el comprador quedaba desprotegido. Ante esta situación fue que, como señalamos, surge una defensa: la llamada *publiciana*, que luego se

convirtió en acción, en el entendido de que los códigos modernos la receptan y en la práctica, se ejerce esta acción notoria con frecuencia.”⁴¹

Por ello podemos decir que existían dos tipos de propiedad, la *quiritaria* y la *bonitaria*, la primera era exclusiva de los ciudadanos romanos, a quienes les era aplicable el derecho civil (*ius Civile*) y únicamente estos podían adquirir las cosas *res Mancipi*, sin embargo, para que la adquisición o enajenación fuera válida, estos tenían que seguir los formalismos que establecía el derecho de aquella época. En ese orden de ideas, cuando el enajenado había recibido solamente la tradición, sobre bienes comprendidos en *res Mancipi*, no se hacía propietario legítimo, sino que era sencillamente poseedor; y sólo cuando la posesión hubiere durado uno o dos años el adquiriente podía tener el dominio por usucapión; la usucapión nace como una acción para dar certidumbre a los ciudadanos romanos.

En virtud de lo anterior, para los no ciudadanos romanos fue que nació la acción plenaria de posesión, también conocida como *publiciana*. Pues de alguna manera, los juristas de la antigua Roma, comprendían que no podían dejar en estado de indefensión a los demás “poseedores” por el hecho de no pertenecer a aquel puñado de personas. Esto quiere decir que no podía invocarse por un extranjero ni se podía adquirir de este modo la propiedad, sino se brindaba otro tipo de protección, tal como hoy en día lo contempla nuestra legislación civil.

Es importante señalar que ésta tradición de división culmina con el ilustre jurista Justiniano, pues dentro de sus grandes acciones suprime la distinción entre *res Mancipi* y *res nec Mancipi*; terminando así la distinción que hacía en ese entonces la ciencia jurídica sobre la tradición en comento. El resultado de ello fue la unificación de ambas instituciones.

⁴¹ Arredondo Elías, Juan Manuel, *Prescripción adquisitiva de mala fe. El caso del Código Civil de Guanajuato*, México, Instituto de la Judicatura Federal, 2015, p. 41.

Como ya fue mencionado, las Siete Partidas de Alfonso X “El Sabio”, integran gran parte de nuestra tradición jurídica, tanto en la época Colonial, la Nueva España, como en México como nación libre e independiente.

Dado la relevancia para nuestro tema de estudio, citamos las partidas y leyes relacionada con la acción, (la siguiente información son extractos de las contenidas en las páginas 118 a la 122 del libro digital “Prescripción Adquisitiva de Mala Fe. El caso del Código Civil de Guanajuato” de Juan Manuel Arredondo Elías⁴²) que la contiene y explica de una manera breve pero certera:

Tercera Partida. Tit XXX.

De cuántas maneras puede el hombre ganar la posesión o tenencia de las cosas.

Como ganan, o pierden los hombres el señorío (dominio) de las cosas por el transcurso del tiempo, acaso cumplidamente lo demostrado en las leyes del título anterior a éste. Y porque tal ganancia (acción de ganar, provecho de una acción) no se puede hacer a menos que el hombre tenga la posesión y la tenencia de ellas; por ende, queremos aquí hablar de la posesión. Y cuantas maneras hay de ellas. Y quien las puede ganar. Y como después diremos, como la puede perder el que la haya ganado.

De la presente partida se desprende que para que pueda operar la prescripción adquisitiva se requiere posesión sobre el bien objeto de la acción, pero no sólo esto, sino que dicha posesión debe tener una calidad determinada, debe ser originaria.

Continuando con las Siete Partidas de Alfonso X “El Sabio”, tenemos la siguiente:

⁴² *Ibidem*, pp. 118-122.

LEY I

Qué cosa es posesión.

Posesión equivale a decir, poner los pies (en la cosa poseída) y según dijeron los sabios antiguos, posesión es, la tenencia legítima que el hombre tiene en las cosas corporales, y con ayuda del cuerpo, y del entendimiento, así como las servidumbres que tienen algunas heredades (propiedades) de otras, y los derechos por los que demanda un hombre sus deudas, y las otras cosas que son corporales semejantes a ellas, propiamente no se pueden poseer, ni tener corporalmente; mas cuando de ellas aquel a quien pertenece el uso, y consintiéndolo aquel en cuya heredad (propiedad) se encuentra, es a manera de posesión.

Construcción directa, después del último punto y coma: más aún se entiende a manera de posesión, cuando aquel a quien pertenece el uso de ellas, consintiéndolo aquel en cuya heredad se encuentra.

Ley que establecía básicamente lo que ya conocemos y que más adelante se definirá propiamente. La posesión es un hecho, un comportamiento que tiene cierta persona sobre determinado bien. Situación que no debemos confundir nunca con la propiedad, ya que si en la mayoría de los casos recaen en una misma persona, lo cierto es que se tratan de instituciones de derecho totalmente diferentes que llegan a convergir entre ellas.

Por su parte la siguiente Partida, la LEY II nos dice:

LEY II

Cuántas maneras hay de posesión.

Ciertamente, dos maneras hay de ganar la posesión. Una es natural, y la otra es por otorgamiento de derecho, la que llaman, en latín, civil. Y la natural es, cuando el hombre tiene la cosa por sí mismo corporalmente, si como casa o castillo o heredad, u otra semejante,

estando en ella. Y la otra se llama civil es, cuando algún hombre sale de su casa, de la cual es propietario, o de heredad, o de castillo, o de otra cosa semejante, no con intención de desampararla, más aún porque el hombre no puede siempre estar en ella. Aunque entonces, no sea tenedor de la cosa corporalmente es en su voluntad, y con el entendimiento, y le valdrá tanto, como si estuviese en ella por sí mismo.

La ley anterior nos señala que existen dos formas de posesión, una natural y una civil, siendo la primera la que surge de la propiedad, que actualmente decimos es aprovechada por sí mismo, mientras que la segunda, la civil, es la que se desprende de la voluntad de poseer, derivando ésta a persona diversa, como lo podría ser un comodatario o arrendatario.

Continuamos con la partida LEY III:

LEY III

Cómo puede el hombre ganar la tenencia de las cosas.

La tenencia o posesión de las cosas las puede ganar todo hombre, por sí mismo, que tenga sano entendimiento. Además los hijos, y los siervos que tiene en su poder, la pueden ganar por él; y sus personeros. También en cualquier cosa en que alguno de estos sea apoderado en nombre del padre o del señor, o de aquel de quien es personero, gana la tenencia el otro, en cuyo nombre lo apoderaron de ella, también como si el mismo la tuviese. También decimos, que si el hijo gana en su nombre la tenencia de alguna cosa demuestra que está en poder de su padre, que no sea de aquellos llamados castrense, o a los bienes particulares cuasi castrenses, las cuales gana no solamente el hijo tal tenencia como ésta, más aún el padre por razón del usufructo que ha de haber, en su vida, en las ganancias totales que el hijo hace,

según dice en el título que habla del poder que tienen los padres sobre los hijos.

La ley anterior expresa las formas de adquirir la posesión y dicta algunas reglas razonables para aquella época, sin embargo, lo relevante es que la presente partida, en general, no hace distinción entre la posesión y la tenencia, pues la usa como sinónimos, situación que sucede en nuestro ordenamiento jurídico. Se contempla la representación a través de apoderados y la representación de los hijos por los padres y viceversa.

Por su parte, tenemos la LEY XII, que señalaba:

LEY XII

Como después de que el hombre ha (cuenta de haber) la tenencia de la cosa, siempre se entiende que es tenedor de ella, hasta que la desampare (abandone) con intención de la no tener (de no tenerla).

Después que el hombre ha ganado la tenencia de alguna cosa, siempre se entiende que es tenedor de ella, quien la tenga corporalmente, quien no, hasta que la desampare con voluntad de no haberla (tenerla) pues como quien que todavía no la tenga corporalmente (materialmente) la cosa, siempre puede ser tenedor de ella en su voluntad. Y no tan solamente se entiende, que es hombre de la cosa por sí mismo, después que es apoderado; más aún lo es por su Personero, o por su labrador, o por su amigo, o por su huésped, o por su hijo, o por su siervo, o por cualquiera de estos que la tengan, y usen de ella en su nombre.

La ley anterior hace una breve distinción entre lo que nosotros conocemos como posesión derivada y abandono. La primera se refiere a que persona diversa a los titulares pueden hacer uso del bien con limitaciones, pues ellos pueden ostentar la tenencia pero no podrán disponer del bien. Dice la partida que esta no

es una forma de perder la tenencia, sino de ejercerla en representación, sin embargo, cuando no existe éste ánimo la posesión se puede perder por abandonar el bien, y éste se abandona cuando no se usa y se disfruta. Que como ya mencionamos, la usucapión sirve para premiar al poseedor de la cosa y sancionar al propietario si éste es negligente respecto a ello.

En resumen, las Siete Partidas contempla la acción de usucapión, que era la adquisición de bienes en virtud de posesión por un determinado tiempo, y aunque claramente no era concretada como hoy la conocemos, era un puntual antecedente de la prescripción. Es importante tener en cuenta las definiciones que establecimos en éste tópico, pues de ellas dependerá la verdadera comprensión del ejercicio y el tratamiento de la acción que nos ocupa, además reforzará el tema de la presente tesis.

2.4.3.2 Definición de Usucapión.

El origen etimológico de la palabra usucapión proviene: “de la palabra latina *usucapio*, compuesto de *usus* (que significa ‘uso’) y *capiō* (que significa ‘tomar’)”.⁴³

Tomar, hacer tuyo por uso.

En el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española encontramos la siguiente definición:

“usucapión

Del lat. *usucapio*, -ōnis.

1. f. Der. Adquisición de una propiedad o de un derecho real mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto por la ley.”⁴⁴

⁴³ Dicha definición fue tomada del diccionario virtual denominado “Definiciones”, de la página web <https://www.definiciones-de.com/Definicion/de/usucapion.php> 10-enero-2020

⁴⁴ Dicha definición fue extraída del Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española. Versión física.

La prescripción positiva (adquisitiva o usucapión) la podemos definir como una acción por medio de la cual se permite al poseedor originario adquirir bienes por el transcurso del tiempo si cumple con determinados requisitos establecidos por la ley.

El Código Civil para la Ciudad de México, en su artículo 791 define al poseedor originario de la siguiente manera: “ ...El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.”, lo que nos explica que la posesión originaria es la que nace con un acto traslativo de dominio, como la donación o la compraventa; el legado o la herencia, por ejemplo.

El jurista Rafael Rojina Villegas nos dice, en su compendio de Derecho Civil, que la prescripción positiva es: “... un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley.”⁴⁵

Ahora bien, en la legislación sustantiva civil vigente en la Ciudad de México, se define a la prescripción positiva en los siguientes artículos:

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.

La prescripción positiva puede ejercitarse de buena fe o de mala fe, sobre bienes muebles o inmuebles.

⁴⁵ Rojina Villegas, Rafael, “*Compendio de derecho...*”, cit., p. 244.

Como se observa, dicha normatividad no le denomina usucapión sino prescripción positiva, no obstante lo anterior, consideramos adecuado el concepto de usucapión.

2.4.3.2.1 De buena fe.

El concepto de buena fe se compone de dos palabras, por ello para determinar una definición etimológica debemos recurrir a la respectiva de cada una de ellas. Para ello nos apoyamos en el contenido de una página web seria que nos ha ayudado en varias ocasiones a dilucidar dichos conceptos: “Antes de definir el significado de este concepto deberemos explicar lo que implican las dos palabras con las que se halla construido: buena y fe. Bueno, del latín *bonus*, es un adjetivo que señala aquello que posee bondad y que resulta encantador, atractivo, apetitoso o conveniente. La persona buena, en este sentido, evidencia una predisposición a realizar el bien, mientras que las cosas buenas son las que superan lo frecuente u ordinario. Cabe destacar que la noción de bueno es tautológica, ya que bueno es lo que está bien y se define en oposición a lo que está mal. Fe, por otra parte, deriva del latín *fides* y nombra al grupo de las creencias de una persona o de una colectividad. La fe también es el concepto favorable que se posee de un individuo o de una cosa; la confianza; y la afirmación de que algo tiene certeza. Se conoce como buena fe a la integridad y la honestidad en el comportamiento. Quien actúa con buena fe, no pretende hacer el mal: si se equivoca o termina dañando a alguien o algo, no habrá sido con dicha intención.”⁴⁶

La prescripción positiva de buena fe, o sea, usucapión, hace referencia a varios requisitos que establece la ley para poder ejercer dicha acción. Estos requisitos los podemos entender como una característica de la acción, es decir,

⁴⁶ <https://definicion.de/buena-fe/> 26-enero-2020. Autores: Julián Pérez Porto y Ana Gardey. Publicado: 2011. Actualizado: 2012.

una forma de procedencia de la misma. Nuestra legislación sustantiva civil local en su artículo 806 nos dice que hay buena fe cuando:

- Existe un título suficiente o causa generadora de posesión,
- Existe la ignorancia de vicios de dicho título.
- Existe la creencia fundada de que la cosa le pertenece.

Básicamente podemos decir que la buena fe consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y, este a su vez, podía transmitir su dominio (traslación de dominio). O bien, dicho de otra manera, es poseedor de buena fe el que entra en la posesión del inmueble en virtud de una causa generadora para darle derecho de poseer, así como el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

2.4.3.2.1.1 Sobre bienes muebles.

Para que pueda operar la prescripción positiva de buena fe sobre bienes muebles (mismos que ya quedaron definidos en temas anteriores) se requiere cumplimentar los siguientes requisitos:

La posesión necesaria para prescribir debe ser:

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

Y la posesión debe de tener un tiempo de 3 años, tal y como lo establece el artículo 1153 del Código Civil para la ciudad de México.

2.4.3.2.1.2 Sobre bienes inmuebles.

Para que pueda proceder la prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, además de cumplir con los requisitos de ley, que son los mismos que los establecidos para los bienes muebles, salvo el tiempo que debe transcurrir, pues para estos es de cinco años en lugar de tres.

2.4.3.2.2 De mala fe.

Como ya repasamos en los subtemas anteriores, hay dos formas de adquirir los bienes por usucapión, ya tratamos por medio de los considerados de buena fe, ahora es el turno de los denominados de mala fe.

La mala fe la podemos conceptualizar de la siguiente manera, hay mala fe cuando:

- El que pretende prescribir no tiene título.
- El demandante conoce los vicios del título que le impide poseer con derecho.

Podemos resumir que hay mala fe cuando existe malicia del ejercitante.

La legislación, aun cuando existe mala fe, les otorga a las personas el derecho de prescribir bienes, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en el capítulo II, Título séptimo del Código Civil para la Ciudad de México.

Es importante mencionar para el capítulo de forma efímera, por ser tema de un trabajo de investigación igual, o superior al presente, que también es considerada de mala fe: cuando la posesión se adquiere por medio de un acto delictuoso, un ilícito, como puede ser la falsificación de un documento, o el despojo, por ejemplo.

Este tipo de posesiones pueden prescribir, siempre y cuando la posesión cumpla con las cualidades señaladas con anterioridad. De igual manera la legislación civil exige que la posesión se disfrute a título de propietario por 10 años consecutivos. Sin embargo, para este caso en concreto, el legislador, tomó en consideración la prescripción de la sanción penal para cada delito. Es decir, para prescribir un inmueble que, como causa que generó la posesión se cometió un hecho delictuoso, como lo puede ser el despojo, se requiere además que el delito no sea perseguible, o que se haya extinto la pena. Por lo que además de los diez años, se debe sumar la media aritmética de la pena que establezca el Código Penal para sancionar éste tipo de conductas. En el caso de la Ciudad de México la pena privativa de la libertad es de tres meses a cinco años por el delito de despojo.

Inclusive, existen legislaciones como la de Guanajuato, que, en su capítulo de prescripción, contemplan la hipótesis de la posesión de los bienes inmuebles por 20 años, la cual es causal para que opere la prescripción sobre los bienes raíces, sin necesidad de probar la causa generadora de la posesión.

2.4.3.2.2.1 Sobre bienes muebles.

Para que pueda operar la prescripción positiva de mala fe sobre bienes muebles, además de los requisitos ya multicitados, es importante que la posesión tenga una duración de por lo menos cinco años a partir de que se inició a poseer el bien.

También nuestra legislación civil contempla otras dos formas de adquirir la posesión necesaria para prescribir bienes muebles, ya sea por medio de violencia o por la comisión de un delito. Para el primer caso, el tiempo se extiende a cinco años a partir del momento en que cese la violencia, y el segundo, igualmente de cinco años a partir de la fecha en que haya quedado extinta la pena o prescrita la

acción penal, pues la posesión adquiere la calidad de mala fe, tal y como señale en el apartado anterior.

2.4.3.2.2 Sobre bienes inmuebles.

Para que proceda la prescripción positiva de mala fe sobre bienes inmuebles, además de los requisitos ya multicitados, es importante que la posesión tenga una duración de por lo menos diez años a partir de que se inició a poseer el bien.

Nuestra legislación civil contempla otras dos formas de adquirir la posesión necesaria para prescribir bienes inmuebles, ya sea por medio de violencia o por la comisión de un delito. Para el primer caso, el tiempo se extiende a diez años a partir del momento en que cese la violencia, y el segundo, igualmente de diez años a partir de la fecha en que haya quedado extinta la pena o prescrita la acción penal, pues la posesión adquiere la calidad de mala fe.

2.5 Regulación jurídica actual de la acción de prescripción positiva de buena fe en México.

México cuenta con 33 Códigos Civiles y 33 Códigos de Procedimientos Civiles, 32 estatales y uno Federal, respectivamente.

Por lo que teóricamente podemos decir que existen 33 procedimientos para prescribir de buena fe un inmueble y 33 diversos requisitos para ello, sin embargo, adelantamos que la mayoría de los códigos coinciden en cuanto al procedimiento y a los elementos de la acción, respectivamente; sin embargo, en la presente investigación únicamente abordaremos de manera amplia el de la Ciudad de México.

2.5.1 A Nivel Federal.

A efecto de no ser reiterativos podemos afirmar que la prescripción positiva de buena fe se regula de manera idéntica que en la legislación aplicable para la Ciudad de México.

2.5.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Nuestra Constitución Federal, como tal, no regula la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, sin embargo, sí nos otorga una serie de reglas generales para el tratamiento de cualquier acción de carácter civil de orden común, y que por obviedad aplica a nuestra acción en tratamiento.

Estas reglas se encuentran contempladas en el artículo 121 en armonía con el precepto 122 Constitucionales, donde se establecen los siguientes puntos importantes para nuestra materia:

- Las leyes de una entidad federativa sólo tendrán efecto en su propio territorio. (El principio de derecho que dice que la ley del lugar rige el acto)
- Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación. (Rige la ley del lugar de donde los bienes estén situados)
- Las sentencias pronunciadas por los tribunales de una entidad federativa sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otra entidad federativa, sólo tendrán fuerza ejecutoria en ésta, cuando así lo dispongan sus propias leyes.
- Las sentencias sobre derechos personales sólo serán ejecutadas en otra entidad federativa, cuando la persona condenada se haya sometido expresamente o por razón de domicilio, a la justicia que las pronunció, y siempre que haya sido citada personalmente para ocurrir al juicio.

- Los actos del estado civil ajustados a las leyes de una entidad federativa, tendrán validez en las otras.

El artículo 27 Constitucional establece que la propiedad originaria de las tierras pertenece a la nación, sin embargo, también ordena que la nación ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo así la propiedad privada; mientras que el artículo 14 del mismo ordenamiento establece que nadie puede ser privado de sus propiedades, posesiones o derechos, sino por juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se respeten las formalidades del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho. Por lo que estos artículos, básicamente, son los que regulan nuestra acción, en realidad la propiedad privada, los bienes, los procedimientos civiles del fuero común como derechos Constitucionales.

Como ya mostramos, la Federación también tiene sus propias leyes civiles, donde interviene en su creación el Poder Legislativo Federal. Las leyes que rigen nuestra acción en el ámbito Federal son:

- El Código Civil Federal.
- El Código Federal de Procedimientos Civiles.
- La Ley Orgánica del Poder Judicial Federal.

2.5.1.2 Código Civil Federal.

Nuestro tema de estudio, que es la prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, se encuentra regulada en diversos preceptos de éste Código.

Los artículos que lo regulan son los que se comprenden del 1135 al 1139, del 1141 al 1144, del 1148 al 1150 del capítulo I del título séptimo, libro segundo; el capítulo II del artículo 1151 al 1157 en cuanto a aspectos generales, así como el capítulo IV denominado de la suspensión de la prescripción que abarca del

artículo 1165 al 1167. En el tratamiento de nuestra acción son aplicables las reglas que se dictan en los capítulos V y VI, de los artículos 1168 al 1180, que tratan la interrupción de la prescripción así como la manera de contar el tiempo para la prescripción.

En el capítulo I se define lo que es la prescripción, en específico (e importante para nosotros) la prescripción positiva, así como disposiciones generales para el tratamiento de la acción, mientras que el capítulo II dicta las normas para prescribir bienes (usucapión-prescripción adquisitiva). El capítulo IV establece las reglas de la suspensión de la prescripción, el capítulo V y VI, como ya se mencionó en el párrafo anterior, versan sobre la interrupción de la prescripción así como la manera de contar el tiempo para la prescripción, respectivamente.

A nuestra acción también le es aplicable el título tercero, capítulo único, del libro segundo, denominado “De la posesión” que se encuentra en los artículos 790 al 829 de éste Código. Pues la posesión es el hecho fundamental para prescribir un bien.

Para comprender mejor este tema, ayuda la definición, o constitución de la posesión, que nos otorga el maestro Pina en su obra “Elementos de Derecho Civil Mexicano” que a continuación cito textualmente: “... no obstante, que el animus es el propósito o intención del poseedor de servirse de la cosa como propia para atender a sus necesidades, y el *corpus*, es la exteriorización de ese ánimo o propósito.”⁴⁷

Es de vital importancia entender el concepto de posesión y la naturaleza de ésta. Ya que, como hemos dejado ver, por así establecerlo la legislación, no toda posesión es apta para prescribir, de igual manera, no todo el que detenta es

⁴⁷ Pina, Rafael de, *Elementos de derecho civil mexicano*, 19a ed., México, Porrúa, 2008, v. II, p. 47.

poseedor, sino, para que ésta exista, deben coincidir esos dos aspectos, el *animus* y el *corpus*.

También es importante añadir el título segundo del libro segundo, capítulo I que trata y define a los bienes, así como los capítulos relativos a los actos jurídicos que generan la posesión originaria, que siempre debe de ser un acto traslativo de dominio, como lo es la donación y la compraventa, de los cuales se desprende una transmisión de la propiedad.

La traslación de dominio, en palabras del maestro Javier Tapia Ramírez: “Son los que se encuentran tipificados y regulados en el Cc. Son: la compraventa, la permuta, la donación y el mutuo; esto independientemente de que existen otros contratos por los cuales se trasmite también la propiedad o la titularidad, y que se ubican en el capítulo de las obligaciones, tales como la cesión de derechos y de acciones, y la dación en pago, que se encuentran regulados como formas de extinción de las obligaciones.”⁴⁸

El maestro Julián Güitrón Fuentevilla define el justo título de la siguiente manera: “Es el acto jurídico cuyo objeto es transferir la propiedad. La venta, la donación, la permuta, los legados, la adjudicación por remate, la dación en pago, son justos títulos para la usucapión, porque son traslativos de dominio.”⁴⁹

Lo que nos lleva a concluir, que cualquiera que sea la naturaleza del justo título, siempre y cuando del mismo se desprenda la voluntad de transferir la propiedad, es posesión apta para prescribir; en tales casos estaremos hablando de posesión originaria.

Debido a la similitud existente entre nuestro Código Civil, el aplicable a la Ciudad de México, y el Federal, que es el expuesto, por cuestiones de practicidad,

⁴⁸ Tapia Ramírez, Javier, *Contratos civiles: teoría del contrato y contratos en especial*, 2a ed., México, Porrúa, 2013, p. 158.

⁴⁹ Güitrón Fuentevilla, Julián, “*Tratado de derecho...*”, *cit.*, p. 162.

se tratará de manera objetiva y detallada en el capítulo correspondiente dedicado al de la Ciudad de México.

2.5.1.3 Criterios Jurisprudenciales.

El Poder Judicial se ha visto en la necesidad de dar interpretación o manifestarse al respecto de temas controvertidos en donde existe una laguna legal o una doble interpretación, inclusive donde llegase a existir una discrepancia de criterios. Esto con el fin de que se dicten sentencias apegadas a derecho y que estas se encuentren debidamente fundadas y motivadas; unificando dichos criterios se dota de certeza y legalidad a las resoluciones dictadas por nuestras autoridades.

Los criterios jurisprudenciales se dividen en dos segmentos:

- Tesis jurisprudenciales, cuya observancia es obligatoria.
- Tesis Asiladas, de carácter orientador.

Sin embargo, más adelante se definirá cada una de manera particular, así como las normas que lo rigen. Es importante ir adelantando al lector que en los siguientes temas, además de la explicación que se merecen, se mostrarán criterios relevantes respecto a la acción materia de nuestra investigación.

2.5.1.3.1 Jurisprudencia.

Podemos definir a la jurisprudencia como la interpretación de la ley, de observancia obligatoria, que la dicta nuestro máximo tribunal, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ya sea en Salas o en Pleno. También están facultados para dictarla los Tribunales Colegiados de Circuito. Esto tiene su fundamento en el artículo 217 de la Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos publicada el dos de abril de dos mil trece, conocida como la nueva Ley de Amparo.

La obligatoriedad, además de establecerse en el precepto señalado en el párrafo anterior, también tiene su fundamento constitucional, mismo que se encuentra dictado en el artículo 94, párrafo décimo, así como en el artículo 99 de nuestra Carta Magna. He aquí los preceptos que son fundamento de la jurisprudencia.

Dice la tesis con datos de localización: 183029. IX.10.71 K. Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Octubre de 2003, Pág. 1039.⁵⁰: "... la jurisprudencia puede ser confirmatoria de la ley, supletoria e interpretativa."

- Confirmatoria cuando las sentencias ratifican lo preceptuado por la ley;
- Supletoria cuando supla los vacíos de la ley, creando una norma que la complementa;
- Interpretativa cuando explica el sentido del precepto legal y pone de manifiesto el pensamiento del legislador.

Ahora que ya determinamos lo que es la jurisprudencia, podemos pasar al estudio de la formación de la misma.

⁵⁰ JURISPRUDENCIA. CONCEPTO, CLASES Y FINES. La jurisprudencia es la interpretación de la ley, de observancia obligatoria, que emana de las ejecutorias que pronuncia la Suprema Corte de Justicia de la Nación funcionando en Pleno o en Salas, y por los Tribunales Colegiados de Circuito. Doctrinariamente la jurisprudencia puede ser confirmatoria de la ley, supletoria e interpretativa. Mediante la primera, las sentencias ratifican lo preceptuado por la ley; la supletoria colma los vacíos de la ley, creando una norma que la complementa; mientras que la interpretativa explica el sentido del precepto legal y pone de manifiesto el pensamiento del legislador. La jurisprudencia interpretativa está contemplada en el artículo 14 de la Constitución Federal, en tanto previene que en los juicios del orden civil la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley; y la jurisprudencia tiene una función reguladora consistente en mantener la exacta observancia de la ley y unificar su interpretación, y como tal, es decir, en tanto constituye la interpretación de la ley, la jurisprudencia ser válida mientras esté vigente la norma que interpreta.

Antes del dos de abril de dos mil trece sólo existían dos formas de crear tesis jurisprudenciales, por reiteración de criterios y por contradicción de tesis. Hoy, a partir de la Nueva Ley de Amparo, legislación publicada en la fecha citada con anterioridad, se suma una nueva forma, sustitución de criterio.

- La creación de jurisprudencia por reiteración de criterios se establece cuando se sustente un mismo criterio en cinco sentencias no interrumpidas por otra en contrario, resueltas en diferentes sesiones. Como establece el artículo 222 de la Ley de Amparo vigente.

El único poder encargado de formar jurisprudencia, atendiendo a sus funciones, es el Poder Judicial Federal. Sin embargo, esta función está encomendada a determinados órganos.

El primer órgano y el más importante, jerárquicamente hablando, es la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ésta a su vez puede emitir jurisprudencia en Pleno o en Salas. Actualmente la Corte se divide en dos Salas, la primera incluye las materias penal y civil, y la segunda, las demás, exceptuando la materia electoral.

La S.C.J.N. puede actuar en Pleno o en Salas; cada Sala se integra por 5 ministros. Funciona en Pleno cuando se reúnen los 11 ministros que integran la Corte.

De acuerdo a nuestra Ley de Amparo, la Corte puede emitir jurisprudencia en los siguientes supuestos:

Artículo 222. La jurisprudencia por reiteración del pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación se establece cuando se sustente un mismo criterio en cinco sentencias no interrumpidas por otra en contrario, resueltas en diferentes sesiones, por una mayoría de cuando menos ocho votos.

Artículo 223. La jurisprudencia por reiteración de las salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación se establece cuando se sustente un mismo criterio en cinco sentencias no interrumpidas por otra en contrario, resueltas en diferentes sesiones, por una mayoría de cuando menos cuatro votos.

El otro órgano facultado para emitir jurisprudencia, del Poder Judicial de la Federación, son los Tribunales Colegiados de Circuito. Así lo establece el siguiente precepto de la Ley de Amparo:

Artículo 224. Para el establecimiento de la jurisprudencia de los tribunales colegiados de circuito deberán observarse los requisitos señalados en este Capítulo, salvo el de la votación, que deberá ser unánime.

En concreto, pueden emitir jurisprudencia, la S.C.J.N. actuando en Pleno o en Salas, y los Tribunales Colegiados de Circuito, para los primeros es necesario una votación a favor de cuando menos ocho votos, para los segundos cuatro y para los terceros requiere unanimidad en el proyecto.

- La creación de jurisprudencia por contradicción de tesis se establece al dilucidar los criterios discrepantes sostenidos entre las salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, entre los Plenos de Circuito entre los Tribunales Colegiados de Circuito, en los asuntos de su competencia. Este tipo de creación de jurisprudencia la contemplan los artículos 225, 226 y 227 de la Ley de Amparo.

El artículo 226 de la Nueva Ley de Amparo es clara al decirnos quiénes pueden resolver las contradicciones de tesis en sus tres fracciones, que por cuestiones de practicidad nos permitimos reproducir íntegramente:

Artículo 226. Las contradicciones de tesis serán resueltas por:

I. El pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación cuando deban dilucidarse las tesis contradictorias sostenidas entre sus salas; (los legitimados para realizar la denuncia por contradicción de tesis son los Ministros, los Plenos de Circuito, los Tribunales Colegiados de Circuito y sus integrantes, los Magistrados de los Tribunales Unitarios de Circuito, los Jueces de Distrito, el Procurador General de la República, o las partes en los asuntos que las motivaron según establece la fracción I del artículo 227 de la Ley de Amparo, misma que se tendrá que hacer ante el pleno de la Corte.

II. El pleno o las salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, según la materia, cuando deban dilucidarse las tesis contradictorias sostenidas entre los Plenos de Circuito de distintos Circuitos, entre los Plenos de Circuito en materia especializada de un mismo Circuito, o sus tribunales de diversa especialidad, así como entre los tribunales colegiados de diferente circuito (Los legitimados para realizar la denuncia son los Ministros, los Plenos de Circuito o los Tribunales Colegiados de Circuito y sus integrantes, que hayan sustentado las tesis discrepantes, el Procurador General de la República, los Magistrados de Tribunal Unitario de Circuito, los Jueces de Distrito, o las partes en los asuntos que las motivaron, denuncia que se tiene que hacer ante la Corte, como dispone la fracción II del artículo 227) ; y

III. Los Plenos de Circuito cuando deban dilucidarse las tesis contradictorias sostenidas entre los tribunales colegiados del circuito correspondiente. (Los facultados para realizar la denuncia correspondiente son el Procurador General de la República, los mencionados Tribunales y sus integrantes, los Magistrados de

Tribunal Unitario de Circuito, los Jueces de Distrito o las partes en los asuntos que las motivaron, que se tendrá que realizar ante los Plenos de Circuito, como ordena el artículo 227 en su fracción III).

Al resolverse una contradicción de tesis, el órgano correspondiente podrá acoger uno de los criterios discrepantes, sustentar uno diverso, declararla inexistente, o sin materia.

En todo caso, la decisión se determinará por la mayoría de los magistrados que los integran.

- La creación de jurisprudencia por sustitución básicamente consiste en que nuestro Poder Judicial Federal se aparta de criterios sostenidos con antelación. Esta se encuentra regulada en el artículo 230 de la Ley de Amparo.

Los órganos judiciales federales facultados para emitir jurisprudencia por sustitución son:

- Los Plenos de Circuito.
- Las Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.
- El Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Los primeros cuando cualquier Tribunal Colegiado de Circuito lo solicite, previa petición de alguno de sus Magistrados, con motivo de un caso concreto una vez resuelto. Obviamente el Tribunal Colegiado de Circuito debe pertenecer al Pleno de Circuito ante el que se realice la solicitud, y para ello se necesitará que voten a favor del proyecto dos terceras partes de los integrantes. Como ordena la fracción I del artículo 230 de la Ley de Amparo.

Los segundos, a solicitud de cualquiera de los Plenos de Circuito, previa petición de alguno de los magistrados de los Tribunales Colegiados de su Circuito y con motivo de un caso concreto una vez resuelto, podrán solicitar al pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, o a la Sala correspondiente, que sustituya la Jurisprudencia que hayan establecido, para lo cual expresarán las razones por las cuales se estima debe hacerse. Para ello se requiere una votación de la mayoría de sus integrantes. Según establece la fracción II del artículo 230 de la Ley de Amparo.

Los terceros cuando cualquiera, según establece la fracción III del artículo 230 de la Ley de Amparo, de las salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, previa petición de alguno de los ministros que las integran, y sólo con motivo de un caso concreto una vez resuelto, podrán solicitar al pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que sustituya la jurisprudencia que haya establecido, para lo cual expresarán las razones por las cuales se estima debe hacerse.

Para el estudio de la solicitud debe ser aprobada, por lo menos, por tres ministros que integren la Sala.

Ahora bien, después de una extensa explicación de la jurisprudencia, entraremos en materia respecto a las jurisprudencias que afectan nuestra acción; por obviedad, y como ya mencionamos, solamente trataremos las más importantes; manifestamos que usaremos como fuente de estudio las que son más aplicables al tema de la tesis, que son las que versan sobre:

- La prescripción positiva (usucapión, prescripción adquisitiva);
- De buena fe;
- Sobre Bienes Inmuebles; y
- Sobre la identificación de bienes.

*Existen 16 tesis jurisprudenciales que versan en concreto sobre la prescripción positiva, 8 sobre usucapión y 33 elementos sobre prescripción adquisitiva, dando un total de 57 jurisprudencias. Es importante manifestar que éstas jurisprudencias son las que contienen en la voz las palabras clave prescripción positiva, adquisitiva o usucapión. He ahí la relevancia.*⁵¹

Antes de comenzar con el estudio de las jurisprudencias, es importante hacer mención que hay infinidad de jurisprudencias que le son aplicables a cada caso en concreto, desde una interpretación, hasta el ofrecimiento de una prueba. Sin embargo, atenderemos las jurisprudencias que apliquen a nuestro tema de investigación. En ese mismo orden de ideas, para evitar una investigación con más citas que contenido, se transcribirá únicamente las voces de las jurisprudencias, dando una breve explicación de su contenido y proporcionando los datos de localización. Comenzamos de la más antigua a la reciente.

PRESCRIPCION ADQUISITIVA, POSESION CON JUSTO TITULO. Con datos de localización: [J]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo V, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1990; Pág. 708. VI.2o. J/70 .

Este criterio establece que el justo título con el que se posee en concepto de propietario no solamente se debe enunciar o revelar, sino que se debe probar. Tomando en consideración que el justo título es un acto suficiente y subjetivamente válido que es bastante para transferir el dominio. Es importante que los postulantes y litigantes definan su causa generadora de la posesión, y si ésta es acreditable con algún tipo de prueba.

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. LA DEMANDA DEBE ENDEREZARSE CONTRA QUIEN APAREZCA COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A LA FECHA DE

⁵¹ <https://sjf.scjn.gob.mx/SJFSist/Paginas/tesis.aspx> 27-marzo-2020

INICIACION DEL JUICIO. Con datos de localización: [J]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo VIII, Noviembre de 1991; Pág. 129. III.3o.C. J/5 .

En relación a lo anterior, la demanda se tiene que enderezar contra quien aparezca como titular registral al momento de su presentación, aun cuando el propietario haya transmitido el dominio a un tercero con anterioridad sin que se haya hecho dicha inscripción. Sin embargo, y aunque esta tesis no esté superada, existe un nuevo criterio que establece que si el poseedor conoce al último propietario, éste debe enderezar la demanda tanto contra el titular registral, como contra el verdadero propietario.

ACCION REIVINDICATORIA, IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA. Datos de localización: [J]; 8a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Núm. 53, Mayo de 1992; Pág. 65. VI.2o. J/192 .

Esta jurisprudencia es muy importante para el tema de tesis; como es de explorado derecho, los elementos constitutivos de la acción reivindicatoria son tres: ser propietario del bien a reivindicar, que exista identidad entre el bien que se reclama y el título con el que se reclama, que éste bien se encuentre en posesión del demandado.

Esta tesis jurisprudencial establece que cuando se contesta la demanda de reivindicación y el demandado opone como reconvención, o como excepción, la prescripción, sin que niegue la identidad del bien, queda probado el segundo elemento de la acción de reivindicación.

Esto es relevante para el tema de estudio porque aún cuando un poseedor en concepto de propietario cubra los requisitos que exige la ley, en cuanto a su posesión, así como que haya transcurrido el tiempo considerado por la ley

suficiente para prescribir, debería exigir la ley que exista similitud de identidad entre el justo título y el bien a prescribir, tanto material como formal, es decir, debería existir similitud de identidad entre el justo título, la ubicación material del inmueble y el título inscrito en el órgano registral.

Lo anterior en virtud de dotar de certeza, y legalidad, las sentencias que se emitan como resultado del ejercicio de la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, ya que existe justo título aún cuando el bien inmueble que se venda, ceda, o done, sea descrito como: la casa blanca de tres pisos, de 100 metros cuadrados, ubicada en la Alcaldía de Tlalpan, entre las calles Corregidora y Querétaro, que colinda con el lote 9 al norte, al sur con el lote 8, al oriente con calle Corregidora, al poniente con Querétaro, en la colonia Tlalpan Centro, en la Ciudad de México.

El problema de éste título para prescribir se suscitaría cuando por disposiciones administrativas cambian los nombres de las calles, los números considerados oficiales, o inclusive cuando cambie el color de la casa o la cantidad de pisos. Pues entonces la pregunta sería ¿El título es suficiente para prescribir aun cuando no exista identidad entre el bien a prescribir y el título con el que se pretende prescribir? También podría suscitarse el caso en concreto en que exista divergencia entre el justo título, la ubicación material del bien y el título registrado.

Con ello analizamos que si no existe disposición expresa que requiera esta identidad, que se puede probar por diversos medios, el Juez estaría obligado a fallar a favor del demandante, pues no es un requisito ni un elemento de la acción para la procedencia de ésta. Sin embargo, esta resolución violaría derechos constitucionales, como la legalidad y la certeza jurídica, pues aún cuando no existe identidad y similitud se condenó a la pérdida del dominio del bien.

Temas y problemas que se irán definiendo a continuación, pero que se adelanta; así tenemos la siguiente jurisprudencia:

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EL ACTOR DEBE PROBAR LAS CAUSAS GENERADORAS DE LA POSESION Y SI OMITE HACERLO NO HA LUGAR A DEDUCIR QUE DICHA FIGURA SE CONSUMO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE TLAXCALA). Datos de localización: [J]; 8a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Núm. 69, Septiembre de 1993; Pág. 41. VI.1o. J/86.

Este criterio establece que además de mencionar y revelar la causa que generó la posesión, se debe probar, para que el Juez pueda contabilizar el tiempo que ha transcurrido de la posesión y determinar si se cumple el requerido por la ley para que sea procedente la acción de mérito.

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION. Datos de localización: Localización: [J]; 8a. Época; 3a. Sala; Gaceta S.J.F.; Núm. 78, Junio de 1994; Pág. 30. 3a./J. 18/94.

El anterior criterio nos establece que se debe probar que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladar el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero siempre debe ser bastante para que se crea que posee en concepto de dueño o de propietario, ya que aunque se manifiesten actos de dominio exteriores, puede ser que en primera instancia se empezó a poseer de manera derivada y no originaria.

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. JUSTO TITULO. Datos de localización: [J]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo II, Septiembre de 1995; Pág. 475. III.1o.C. J/6.

En éste se ordena que no sólo se afirme la calidad con la que se posee, ni que se mencione desde cuando se posee, sino que se tiene que probar la existencia de ese título.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA O ADQUISITIVA. DEBE DEDUCIRSE MEDIANTE EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN O RECONVENCIÓN CORRESPONDIENTES, SIN QUE PUEDA PROSPERAR A TRAVÉS DE UNA EXCEPCIÓN. Datos de localización: [J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XIII, Mayo de 2001; Pág. 170. 1a./J. 9/2001.

En este se establece que la prescripción positiva se debe entablar en acción o en reconvencción y no mediante excepción. Pues la excepción va dirigida a destruir los elementos de la acción, y la acción como tal, o en reconvencción, busca la protección de un derecho subjetivo.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ES UN MEDIO APTO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO, AUN CUANDO SE ENCUENTRE PENDIENTE DE SATISFACER EL PAGO RESPECTIVO. Datos de localización: [J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XIV, Julio de 2001; Pág. 320. 1a./J. 40/2001.

Ésta tesis jurisprudencial hace referencia a que lo importante y trascendental en la acción de prescripción positiva es la existencia de un justo título, no que se encuentre pendiente el pago por la compraventa. Por lo que aun

cuando no se haya satisfecho el pago existe una posesión en concepto de propietario, por lo que dicha posesión es apta para prescribir.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Datos de localización: [J]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XIV, Agosto de 2001; Pág. 1077. VI.3o.C. J/41.

Esta jurisprudencia establece que el que hace valer la usucapión debe probar la existencia del título que genere su posesión.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Datos de localización: [J]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XIV, Diciembre de 2001; Pág. 1581. II.3o.C. J/2.

El rubro de ésta tesis es muy clara con su contenido, por lo que es reiterativo la explicación de ello. Solamente es importante resaltar que cualquiera que sea la causa que dé derecho a poseer, no basta con revelarse o afirmarse, sino que debe probarse, pues como ya se mencionó, es importante para el Juez determinar el tiempo en que se entró a poseer y si la posesión es originaria o derivada.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO. Datos

de localización: [J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XX, Noviembre de 2004; Pág. 25. 1a./J. 58/2004.

Este criterio es muy importante para los litigantes, y también postulantes, que pretendan ejercitar la acción de prescripción positiva sobre bienes inmuebles, pues la acción se debe entablar contra el titular registral y contra el verdadero propietario, pues puede existir la hipótesis de que haya transmisión del dominio sin que éste se haya inscrito en el órgano registral, y de no hacerlo se violaría su derecho de audiencia, obviamente si el accionante conoce a dicho sujeto.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES CUYA POSESIÓN SEA POR MÁS DE VEINTE AÑOS, PARA QUE PROCEDA, NO ES NECESARIO ACREDITAR UN JUSTO TÍTULO NI LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO). Datos de localización: [J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXV, Abril de 2007; Pág. 312. 1a./J. 19/2007.

Ésta jurisprudencia ordena que cuando la posesión de un inmueble sea mayor a veinte años, no es necesario que se acredite el justo título, basta con que la posesión se ejerza a nombre propio, como dueño, que no se posea precariamente o de manera derivada, mediante la exteriorización del dominio sobre el inmueble a través de la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador del bien, el que manda y disfruta. Esta jurisprudencia es más severa al sancionar a los propietarios negligentes, pues si esa negligencia se ha prolongado por un tiempo largo, como lo es 20 años, no es necesario acreditar la causa generadora de posesión. El legislador determino sancionar a dicho propietario y dar certeza jurídica a los poseedores originarios.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO

TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). Datos de localización: [J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXVII, Abril de 2008; Pág. 315. 1a./J. 9/2008.

La fecha cierta es una figura por medio de la cual nuestras autoridades judiciales buscan darle mayor certeza a los actos jurídicos. Esto se hace a través de diversos medios y circunstancias, como puede ser el fallecimiento de alguno de los firmantes; que el documento haya estado, constituido o ratificado, ante la presencia de algún servidor en uso de sus funciones, o inscrito en el registro correspondiente. Entonces, esta jurisprudencia requiere al demandante que para que el justo título tenga certeza éste debe ser de fecha cierta.

Sin embargo, es de vital importancia señalar que este criterio fue interrumpido por la tesis: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA Con datos de localización: [J]; 10a. Época; 1a. Sala; Gaceta S.J.F.; Libro 13, Diciembre de 2014; Tomo I; Pág. 200. 1a./J. 82/2014 (10a.).

De la que transcribo su contenido parcialmente por ser altamente importante para todos los juicios de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles:

“... ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el

cumplimiento con alguno de los tres requisitos (de la fecha cierta) señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años."

En virtud de lo anterior es relevante mencionar que existen diversas tesis jurisprudenciales que dictan que cuando se ejercita la acción de prescripción positiva y en esta se demanda al propietario, que además es firmante del justo título, este adquiere validez y certeza en su fecha puesto que, si no es debidamente objetado, se entiende que se reconoce el contenido, incluyendo la

fecha en la que fue celebrado. Por lo que se debe tener por satisfecho el requisito de fecha cierta.

CESIÓN DE DERECHOS. ES UN CONTRATO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO PARA EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA). Datos de localización Tesis: 1a./J. 89/2008,9a Época; Primera Sala; Gaceta S.J.F.; Tomo XXIX, Enero de 2009, Pag.109

Lo que en amplias palabras estableció nuestro Poder Judicial Federal en esta jurisprudencia, es que básicamente cualquier título es valido para poseer en concepto de propietario, siempre y cuando del mismo se desprenda una traslación de dominio, aunque tenga diferentes nombres o denominación el contrato o convenio.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD. Datos de localización: [J]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 4, Marzo de 2014; Tomo II; Pág. 1431. I.2o.C. J/1 (10a.).

La acción de prescripción positiva, al surgir de un acuerdo de voluntades, la fecha contenida en él debe considerarse como cierta siempre y cuando no se pruebe lo contrario. Ya que la acción se entabla entre los suscriptores. La fecha que contienen los documentos entre las partes presume certeza, mientras que a terceros no. Lo anterior es establecido por la tesis jurisprudencial de la voz anteriormente reproducida. Situación que se comentó anteriormente.

Ahora bien, debido a la alta relevancia que tiene esta jurisprudencia para los postulantes, es que me permito transcribirla íntegramente:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL JUSTO TÍTULO O TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR PRESUNTIVAMENTE (PRESUNCIÓN HUMANA) QUE LA POSESIÓN SE ADQUIRIÓ EN FORMA PACÍFICA, PERO PARA DEMOSTRAR QUE SE HA CONSERVADO ASÍ POR EL TIEMPO QUE EXIGE LA LEY PARA QUE AQUÉLLA OPERE, ES NECESARIO ADMINICULARLO CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA.

Conforme a los artículos 281 y 282 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, las partes asumirán la carga de probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, a menos que éstos sean negativos. Así, el que afirma ser poseedor en concepto de propietario en forma pacífica tiene la carga de demostrar, en lo que interesa, que adquirió el bien a usucapir de forma pacífica, y que lo ha poseído con esa cualidad por el tiempo exigido por la ley. Respecto a la cualidad pacífica de la posesión no existe base legal para considerar que la demostración de la causa generadora de la posesión, a través de un título subjetivamente válido o justo título, genere la presunción legal de que el poseedor adquirió de forma pacífica o que ha mantenido en forma pacífica esa posesión por el tiempo necesario para que opere la prescripción, pues lo dispuesto en el artículo 827 del Código Civil para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, en el sentido de que se "presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión", está referido a la causa generadora de la posesión; es decir, conforme a esa disposición se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (originaria o derivada), a menos de que se pruebe que ha cambiado la

causa de la posesión, esto es, que el poseedor derivado aduzca ser poseedor originario con la intención de convertirse en propietario, por ejemplo. Por tanto, para acreditar la posesión pacífica, el que pretende usucapir puede valerse de cualquier medio de prueba directo o indirecto; en ese sentido, acreditada la existencia de un justo título o título subjetivamente válido, como causa generadora de la posesión, es dable jurídicamente inferir a través de una presunción humana, que el bien fue adquirido de forma pacífica, pues la demostración del justo título, que cumple con las características señaladas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación para considerarlo como prueba apta para demostrar la propiedad, evidencia la certeza de la celebración del acto jurídico que le dio origen, la autenticidad del documento en que se consigna el acto traslativo de dominio, y que quien transmitió al adquirente la posesión podía disponer del bien, por lo que puede presumirse que la adquisición se realizó sin violencia. Sin embargo, para probar que la posesión se ha mantenido en forma pacífica durante el plazo exigido para que opere la prescripción, el justo título genera sólo un indicio de dicha circunstancia y será necesario adminicularlo con otros medios de prueba que generen la convicción plena al juzgador de que quien entró a poseer en forma pacífica la ha conservado con tal cualidad durante el lapso necesario para usucapir; elementos de prueba que deberán analizarse concatenadamente para determinar, en cada caso en concreto, que nadie se la ha discutido o perturbado, ni ha mediado violencia y, por ende, que ha sido pacífica.

Datos de localización: [J]; 10a. Época; Plenos de Circuito; Gaceta S.J.F.; Libro 47, Octubre de 2017; Tomo III; Pág. 1910. PC.I.C. J/51 C (10a.).

Es una presunción que debe contemplar el juzgador, puesto que, como establece la tesis, la existencia material de un acto jurídico presume que éste fue adquirido de manera pacífica. Por lo que la carga de la prueba recaería en los

demandados para probar lo contrario. Sin embargo, lo relevante para estos efectos es que en muchas ocasiones los postulantes únicamente prueban que los requisitos para prescribir se cumplieron en el inicio, pero “pasan por alto” el probar las cualidades de la posesión durante el intermedio, es decir, que se prolongaron por el tiempo que alegan ha durado la posesión.

Otra jurisprudencia relevante es la siguiente:

COMPETENCIA EN UN JUICIO ORDINARIO CIVIL EN EL QUE SE DEMANDA LA PRESCRIPCION POSITIVA SOBRE UN INMUEBLE PROPIEDAD DE UNA ENTIDAD PARAESTATAL CONSTITUIDA COMO SOCIEDAD ANONIMA. CORRESPONDE AL JUEZ COMUN QUE ESTABLEZCA LA LEGISLACION PROCESAL RESPECTIVA. Datos de localización: [J]; 8a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Tomo IV, Primera Parte, Julio-Diciembre de 1989; Pág. 286. 3a. 36”

Cuando se promueve un Juicio Ordinario Civil de prescripción positiva sobre un inmueble propiedad de una empresa con participación estatal constituida por el Gobierno Federal con el carácter de sociedad anónima, la competencia para conocer de dicho juicio se surte en favor del Juez común que determine la legislación procesal respectiva y no de un Juez Federal; esto en virtud de que el Estado es únicamente accionista mayoritario, sin el ser titular del órgano de gobierno y administración, por lo que se tiene como particular a dicha persona moral, y ni pública. Además para los asuntos de carácter civil, establece la legislación civil, se le tiene que dar tratamiento de particular al Estado, por ser relaciones puramente civiles.

SOCIEDAD CONYUGAL, FALTA DE INSCRIPCION. LA DEMANDA DE PRESCRIPCION POSITIVA DEBE DE ENTABLARSE SOLO EN CONTRA DEL CONYUGE QUE APAREZCA COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, Y

NO DE AMBOS, AUNQUE QUIEN EJERCITE LA ACCION CORRESPONDIENTE SEA HIJO DE LOS QUE LA CONSTITUYERON. (LEGISLACION DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y DISPOSICIONES AFINES DEL DISTRITO FEDERAL).
Datos de localización: Localización: [J]; 8a. Época; 3a. Sala; Gaceta S.J.F.; Núm. 80, Agosto de 1994; Pág. 22. 3a./J. 24/94.

Esta tesis jurisprudencial dicta que los bienes inmuebles que integran la sociedad conyugal si no se encuentran inscritos a nombre de ella en el órgano registral correspondiente, sino sólo al de uno de los cónyuges, no puede producir efectos contra tercero, entonces la demanda de prescripción debe dirigirse únicamente en contra de quien aparezca como titular registral.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SI LA ACCIÓN SE EJERCE CON BASE EN LA POSESIÓN DE BUENA FE, EL JUZGADOR SE ENCUENTRA IMPEDIDO PARA ANALIZAR DE OFICIO LA POSESIÓN DE MALA FE. Datos de localización: Localización: [J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXIII, Febrero de 2006; Pág. 441. 1a./J. 200/2005.

Esta tesis, básicamente, hace una interpretación sistemática de los Derechos Constitucionales de los gobernados, en cuanto a que los Jueces solamente deben entrar al estudio de lo reclamado, fundamentado y probado, sin poder hacer diversas interpretaciones, evitando así dejar en estado de indefensión al demandado. En virtud de ello, el Juez, si le argumentan la demanda de buena fe, está impedido de analizar la prescripción, en el mismo procedimiento, de mala fe.

La siguiente jurisprudencia es altamente relevante, no para éste tema en concreto, sino para todos los postulantes, pues ello ayuda en la destreza de los mismos para brindar un servicio integral a los futuros clientes que tenga cada uno.

Es una excepción al pago de Impuesto Sobre la Renta para exceptuar de pago la adquisición de dicho inmueble. Por lo que la transcribiré íntegramente:

RENTA. LA EXCEPCIÓN DE PAGO PREVISTA EN EL ARTÍCULO 127 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO RELATIVO, SE ACTUALIZA CUANDO POR MEDIO DE UN JUICIO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA SE PURGA UN VICIO FORMAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA MOTIVO DEL GRAVAMEN (LEGISLACIÓN VIGENTE HASTA EL 17 DE OCTUBRE DE 2003).

El artículo 127 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, vigente hasta el 17 de octubre de 2003, establece como excepción para no gravar el ingreso percibido por la adquisición de bienes inmuebles, cuando se acuda a la acción de prescripción positiva para purgar vicios de los actos por medio de los cuales se adquieren bienes; por ende, si para adquirir el inmueble, sobre el cual se determina un crédito fiscal, el particular promovió previamente el juicio de prescripción positiva para subsanar un vicio formal del contrato de compraventa del inmueble (como por ejemplo haberlo celebrado verbalmente o no formalizarse ante notario público), con ello se ubica en la excepción que establece el mencionado ordenamiento y, por tanto, no quedará gravado el ingreso obtenido por esa adquisición.

Datos de localización: [J]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXVII, Mayo de 2008; Pág. 964. XV.3o. J/3.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). Datos de localización: [J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXXIII, Mayo de 2011; Pág. 101. 1a./J. 125/2010.

De acuerdo a lo ordenado por esta jurisprudencia se debe probar el justo título (de buena fe), como causa generadora de la posesión, que esta sea originaria y no derivada; el tiempo por el que ha poseído, y además las cualidades de su posesión, que sea pública, continua y pacífica.

Además, agregamos la identificación del bien a prescribir por los motivos antes expuestos.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE A TRAVÉS DE ESTA FIGURA, SIN NECESIDAD DE TÍTULO, ES MENESTER QUE SE DEMUESTRE QUE SE ADQUIRIÓ LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO O DE PROPIETARIO, Y NO EN FORMA DERIVADA NI PRECARIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CAMPECHE). Datos de localización: [J]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXXIV, Julio de 2011; Pág. 1880. XXXI. J/5.

Éste criterio básicamente dicta que para que prospere la acción de prescripción positiva, debe probarse que se adquirió la posesión en concepto de dueño o de propietario, es menester que se demuestre la causa que le dio ese carácter, aun cuando sea con medios distintos a la prueba documental, pues sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, no así la posesión derivada.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES APTO PARA DEMOSTRAR LOS "ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN" (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA). Datos de localización Tesis: PC.XVII. J/17 C, 10a. Época; P.C. Gaceta S.J.F., Libro 60, Noviembre de 2018, Tomo II, Pág. 1640.

Este criterio jurisprudencial, obligatorio, ordena que aunque el demandado se allane a la demanda, ese reconocimiento sólo produce el acreditamiento de la causa generadora de la posesión a título de dueño, pero no es apto para demostrar los atributos de la posesión, pues las cualidades de ésta no son hechos propios del demandado, y el demandante tiene la carga de la prueba para acreditar dichas calidades.

USUCAPION. CASO EN QUE EL ACTOR PUEDE DEJAR DE SEÑALAR EN SU DEMANDA EL NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL BIEN. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). Datos de localización: [J]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo III, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1989; Pág. 957. VI. 3o. J/8.

Ésta jurisprudencia refiere el caso en el que el actor puede no señalar el nombre del propietario en su demanda, y que lo es únicamente cuando el bien no se encuentra inscrito, para lo que deberá exhibir un certificado de no inscripción expedido por el órgano registral correspondiente.

ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL). SU PROCEDENCIA. Datos de localización: [J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXXIII, Abril de 2011; Pág. 5. 1a./J. 61/2010.

Esta jurisprudencia establece que en una compraventa, el comprador se encuentra facultado para ejercer la acción, en contra del vendedor, que más convenga a sus intereses, pudiendo elegir la acción proforma o la acción de prescripción positiva. Por lo que es una falta de criterio jurídico que los juzgadores no fallen a favor del actor bajo el argumento que éste tiene la acción proforma para obtener la inscripción de su título.

DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS. SU DERIVACIÓN INMEDIATA Y DIRECTA DEL PRINCIPIO GENERAL DE BUENA FE.
Datos de localización: [J]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 17, Abril de 2015; Tomo II; Pág. 1487. I.3o.C. J/11 (10a.).

Esta jurisprudencia nos define a la buena fe como la creencia de que una persona que actúa conforme a derecho, que consistente en un imperativo de conducta honesta, diligente y correcta. Básicamente en las “buenas costumbres” y en el leal saber. Si bien el desconocimiento de la ley no exime de su cumplimiento y observancia, la legislación civil, con base en las necesidades sociales, comprende que no todos los ciudadanos son estudiosos del derecho; en virtud de ello otorga la posibilidad a los poseedores, que actúen con diligencia, a adquirir la propiedad de la cosa poseída si éstos tienen la mínima diligencia al adquirir de manera subjetiva algún bien.

Las tesis siguientes son muy importantes para el tema de investigación, ya que ellas se pronuncian sobre la identificación del bien, que es el elemento que a consideración, se requiere para la adecuada procedencia de la acción de prescripción positiva, por ello se transcribe literalmente, además de proporcionar los datos de localización para su consulta.

POSESION, IDENTIFICACION DEL BIEN RESPECTO DEL CUAL SE RECLAMA LA PRIVACION. Si el quejoso como tercero extraño en el juicio natural, no demuestra la identidad del inmueble materia del juicio de usucapión de donde deriva el acto reclamado, con la del inmueble cuya posesión ostenta, es evidente que no puede afirmarse que dicho acto le cause perjuicio y, por ende, cabe concluir que el mismo no afecta su interés jurídico, razón por la que resulta literalmente aplicable la fracción V del artículo 73 de la Ley de Amparo lo cual conduce al sobreseimiento del juicio de garantías.

Datos de localización: [J]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo III, Febrero de 1996; Pág. 327. VI.3o. J/2.

De una interpretación sistemática de esta jurisprudencia podemos resumir diversas situaciones:

Que para que el Juicio de Garantías sea procedente, el quejoso como tercero extraño a juicio, requiere probar la identidad del bien para que surta efectos la protección, ya que sin esta se deduce falta de interés jurídico.

En virtud de ello, es necesaria la regulación de la identificación como elemento constitutivo de la acción, ya que si no existe identidad entre el bien inmueble, materialmente hablando (ubicación), como con el título inscrito y el justo título base de la acción, se presupone que la acción a ejercitar no es procedente, e inclusive el título inscrito en el órgano registral ampara a uno diverso del material.

Sin embargo, la legislación civil no impone esta carga al actor, por lo que de fallar en contra se le estaría violando su derecho constitucional de legalidad y certidumbre, pues de alguna manera cumple con los elementos de la acción; y en sentido contrario si el Juez de mérito llegase a fallar a favor, se dejaría en estado de indefensión al demandado o aun tercero, pues éste estaría condenando sobre algo que no consta en el mundo fáctico, en la realidad.

Lo cual sí se contempla en la acción reivindicatoria, comentado que dicha carga no existe en la ley, pero si en la jurisprudencia, como se detalla en la siguiente:

ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS. La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y

accesiones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- *La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cual es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.*

Datos de localización: [J]; 8a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Núm. 53, Mayo de 1992; Pág. 65. VI.2o. J/193.

Elemento que también es aplicable a la prescripción positiva, pues ambas acciones, aunque tienen diversos efectos, traen como resultado declarar a una persona propietaria, y esta declaración debe ser precisa al resolverse, sobre qué bien y este debe coincidir con el título base que se ejercita, así como con el registral, a efecto de no vulnerar derechos de terceros; efecto que sí sucede en el caso previsto por el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México respecto al procedimiento para la adquisición de bienes por remate judicial, subasta en almoneda pública.

2.5.1.3.2 Tesis Aisladas.

Las tesis aisladas son criterios judiciales de carácter meramente orientador y no obligatorio, estas no generan derechos ni son susceptibles del ejercicio de irretroactividad; estas se forman con los fallos de los órganos Judiciales Federales, y estas determinaciones quedan al arbitrio de los Jueces. Tal definición la podemos encontrar en la tesis:

TESIS AISLADAS. LAS EMITIDAS POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN TIENEN CARÁCTER ORIENTADOR, NO GENERAN DERECHOS NI SON SUSCEPTIBLES DEL EJERCICIO DE IRRETROACTIVIDAD, con datos de localización: [J];

10a. Época; 2a. Sala; Gaceta S.J.F.; Libro 38, Enero de 2017; Tomo I; Pág. 778. 2a./J. 195/2016 (10a.).⁵²

En virtud de lo anterior, los filtros para la explicación y cita de las tesis aisladas serán más rigurosos, pues como ya mencionamos, estos son criterios orientadores de los que se pueden allegar la autoridad y las partes.

Por la relevancia de ésta tesis en nuestro tema de investigación, se reproduce íntegramente. Pues ello ayuda a sostener la propuesta de la presente investigación:

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. IDENTIFICACION DEL BIEN.

Cuando se pretende adquirir la propiedad a través de la usucapión, *deberá existir identidad entre el bien que se posee y el que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad* a nombre de la parte demandada puesto que la acción se endereza en contra de la persona que aparece como propietaria en el registro.

Datos de localización: Localización: [TA]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo III, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1989; Pág. 558.

⁵² TESIS AISLADAS. LAS EMITIDAS POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN TIENEN CARÁCTER ORIENTADOR, NO GENERAN DERECHOS NI SON SUSCEPTIBLES DEL EJERCICIO DE IRRETROACTIVIDAD. Del análisis integral y sistemático de los artículos 94 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 215, 217, 218, primer párrafo, 222 al 226 y 228 de la Ley de Amparo, se desprende que de manera expresa se concede carácter obligatorio a la jurisprudencia, particularidad que no comparte con las tesis aisladas que se generan en los fallos de los órganos terminales del Poder Judicial de la Federación. Atento a lo anterior, los criterios que aún no integran jurisprudencia no pueden invocarse como un derecho adquirido por las partes y, por tanto, sujeto al principio de no aplicación retroactiva en su perjuicio. Congruente con ello, a falta de jurisprudencia definida sobre un tema determinado y cuando exista un criterio aislado o precedente aplicable para la solución de un caso concreto, debido al carácter orientador que esta Superioridad les ha conferido y el principio de seguridad jurídica, es dable mas no obligatorio que los órganos jerárquicamente inferiores lo atiendan en sus resoluciones, mediante la cita de las consideraciones que las soportan y, en su caso, de la tesis correspondiente y de existir más de uno, puede el juzgador utilizar el que según su albedrío resulte correcto como parte del ejercicio común de su función jurisdiccional.

La siguiente tesis con datos de localización: 194201, IX.10.35 C, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IX, Abril de 1999, pág. 585.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCIÓN O ACCIÓN RECONVENCIONAL, LA ACCIÓN REIVINDICATORIA. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido jurisprudencia en el sentido de que al ejercitarse la acción reivindicatoria, si el demandado hace valer como excepción o como acción reconvencional la prescripción adquisitiva, con ello se acredita la identificación del inmueble objeto de la reivindicación. Igual criterio debe seguirse cuando a la inversa, se ejercita la acción de prescripción adquisitiva y el demandado admite expresamente que es propietario del bien que se pretende prescribir, y reconviene a la actora por la desocupación y entrega inmediata de dicho inmueble; pues lo relevante en ambos casos es la reconvención, es decir, que los demandados en tales supuestos aducen tener derecho sobre los mismos inmuebles por los que se ejercitó la acción respectiva, lo cual implica su identificación.

Al no existir identidad entre el objeto material y el formal, se violarían derechos de terceros al dictar una resolución que declara procedente la acción que nos ocupa, al igual que si se falla a favor se dejaría en estado de indefensión al demandado.

En virtud de lo anterior, la propuesta de la presente investigación es viable y cierta, misma que ayudará a dotar de legalidad y certidumbre las sentencias dictadas sobre ésta acción. Lo anterior tomando en consideración que si no existe discrepancia entre los títulos y la ubicación material del bien, quedaría probado este elemento de la acción, y a falta de esa identidad plena, existen diversos medios probatorios para acreditar dicha identidad; carga y elemento que estaría

puesto en el juego desde el comienzo, o antes del comienzo, y que no dejaría en estado de indefensión a ninguna de las partes, teniendo como resultado sentencias legales y certeras.

Además es importante señalar que dentro de todos los criterios jurisprudenciales, *ÚNICAMENTE EXISTEN ESTAS TRES TESIS (ORIENTADORAS, POR CIERTO) QUE CONTEMPLAN EL SUPUESTO QUE SE PLANTEA, LA IDENTIFICACIÓN DEL BIEN*, que es la concordancia plena entre el justo título, el título registral (la inscripción) y la ubicación material del bien. La siguiente se enunciará más adelante.

USUCAPION. EL ACTO GENERADOR DE LA POSESION NO REQUIERE SER PERFECTO CONFORME A LA LEY. Datos de localización: [TA]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo VIII, Agosto de 1991; Pág. 229

Se considera acertado este criterio, pues se señala que no es necesario que el justo título sea perfecto, sino que se base en la creencia de tal. Puesto que si fuese contrario, se encontraría en aptitud de acudir a acción diversa. La prescripción positiva, además de adquirir la propiedad, también sirve para purgar vicios de los títulos con los que se pose, por lo que, como menciona una jurisprudencia señalada con anterioridad, el actor se encuentra en libertad de ejercitar la que mejor convenga a sus intereses.

PRESCRIPCION ADQUISITIVA, BUENA FE PARA LA. Datos de localización: Localización: [TA]; 5a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Tomo XLII; Pág. 3768

Este criterio establece que la buena fe requiere que el poseedor tenga o crea tener su propio título bastante para transferir el dominio o ignore los vicios de título. Por lo que la misma queda acreditada con el justo título.

La siguiente tesis aislada sustenta el tema de tesis, en virtud de lo expuesto, se está en la necesidad de reproducirla íntegramente:

PRESCRIPCION POSITIVA, IDENTIFICACION DEL PREDIO
OBJETO DE LA ACCION DE.

No debe dejarse pendiente para la resolución de la sentencia definitiva dictada en un juicio sobre prescripción positiva, la identificación precisa del terreno en disputa, mediante el deslinde que se practique al ejecutarse esa sentencia; pero no puede decirse que la acción no haya quedado probada, por falta de identificación del predio, si en el juicio existen suficientes elementos para establecer esa identificación, por conocer ambas partes la porción del terreno que están discutiendo y versar la controversia únicamente sobre la clase de posesión del actor, es decir, si ha sido en concepto de propietario o de arrendatario. Por tanto, si la autoridad responsable declaró no probada la acción, por falta de identificación del predio discutido, debe concederse el amparo, para el efecto de que dicha autoridad considere y declare identificada la cosa materia de la acción, y con vista de los elementos probatorios allegados al juicio, más las diligencias para mejor proveer que estime conveniente practicar, delimite la porción que a cada una de las partes corresponde en propiedad.

Datos de localización: [TA]; 5a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Tomo XCI; Pág. 1517.

Como ya se mencionó en reiteradas ocasiones, el fallo favorable al actor, viola Garantías Constitucionales del demandado (certidumbre y debida defensa), mientras que si se falla en contra, viola garantías de legalidad. Y el resultado sería la impugnación de la misma, haciendo una justicia diferente a la pronta. En cambio, si en la ley se contempla ese elemento como constitutivo de la acción se evita esta sobre carga de procedimientos a las autoridades judiciales en diversas

instancias y órganos, puesto que los ciudadanos estarían en aptitud de conocer los elementos de la acción en los que se basan los juzgadores para resolver las controversias de ésta materia.

BIENES INMUEBLES, IDENTIFICACION DE LOS.

El sistema de identificación de bienes inmuebles, seguido hasta hoy en la práctica forense, consiste en designar las casas por la calle y número en que se encuentran ubicadas, y los terrenos, por la jurisdicción en que se encuentran y por sus respectivas colindancias, pues se ha tenido en cuenta que la simple expresión del nombre del terreno, dato muy variable por la posible existencia de diversos terrenos del mismo nombre, es muy poco connotativa y no demuestra el que se trate del mismo inmueble.

Datos de localización: [TA]; 5a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Tomo XLV; Pág. 3525

Ésta tesis ayuda a sustentar el criterio que se propone con el resultado de esta investigación, pues aunque, tratándose de bienes inmuebles exista una discrepancia entre el justo título, el inscrito en el órgano registral y la ubicación material de ella, las partes sí se encuentran en oportunidad de ofrecer probanzas para acreditar la identidad del bien; ello lo pueden basar en las calles, las medidas, los colindantes, los números, según se trate del caso en concreto, por lo que es materialmente viable agregar éste elemento en la ley en el caso de prescripción positiva de buena fe que versen sobre bienes inmuebles. Además, si no existe dicha discrepancia entre el título, la ubicación material y el justo título, el elemento de identificación quedaría probado en automático, bastaría con ofrecer una inspección judicial al bien inmueble para proporcionar colindancias y ubicación del bien.

2.5.2 A nivel Local.

Como ya estudiamos con anterioridad, los criterios jurisprudenciales o tesis aisladas, corresponde su formación únicamente al Poder Judicial Federal, y su aplicación, en el caso de las primeras, es obligatorio para todos los Jueces del fuero común.

Sin embargo, los inmuebles que pertenezcan a los particulares se regularán por las normas de la entidad en que estos se encuentren.

Por el momento nos enfocaremos al derecho sustantivo civil de la Ciudad de México.

2.5.2.1 Código Civil para la Ciudad de México.

Para comenzar el presente tópico, es importante mencionar que nuestro Código Civil local y el Federal coinciden plenamente en cuanto a los preceptos que regulan la acción de prescripción positiva, por lo que en lugar de redundar con lo ya mencionado cuando estudiamos el Código Civil Federal, ahondaremos más en los conceptos necesarios para ello, transcribiendo los esenciales y comentándolos brevemente para el entendimiento claro de la acción y sus elementos.

Nuestro Código sustantivo Civil se divide, prácticamente en dos libros principales, el primero intitulado “de las personas”, y el segundo “de los bienes”. Nuestra acción y su regulación pertenece al segundo libro, en específico al título séptimo, denominado “De la prescripción”.

Para comenzar con el estudio de la prescripción adquisitiva, el Código establece una definición:

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.

Esta es una consideración basta, pues coincide con varios teóricos⁵³. Sin embargo, estaría excelente que la legislación nos diera el género, es decir, si se trata de una acción real o personal. Además la prescripción, en general, es una acción doble, la positiva es real, y la negativa personal. Además de ser real también es declarativa, pues el objetivo de la prescripción es que un órgano judicial declare que el demandante se ha convertido en dueño en virtud de poseer un bien con los requisitos de ley por haberse consumado la usucapión.

Sin embargo, es importante tener en consideración lo analizado por el maestro Pina, comentario, por cierto, acertado, que dice: “No hay que dejar de lado el aspecto extintivo de la Usucapión; ya que para el prescribiente produce el efecto adquisitivo y para el titular registral se pierde.”⁵⁴

Los conceptos de bienes, que son los objetos materiales de la acción de usucapión, ya fueron definidos con anterioridad, por lo que únicamente haremos mención a lo dispuesto por el tópico siguiente, que básicamente establece que pueden prescribirse todos los bienes, ya sean muebles o inmuebles, siempre y cuando estén dentro del comercio y no exista disposición legal en contrario.

⁵³ Véase Castañeda Rivas, Montoya Pérez, Mata Pizaña, Rojina Villegas, Güitrón Fuentevilla y Fausto Rico.

⁵⁴ Pina, Rafael, *Derecho civil mexicano, de las obligaciones*, 14a ed., México, Porrúa, p. 104.

Artículo 1137. Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.

También es importante tener en cuenta, para el ejercicio de la acción, quiénes son las personas que pueden incrementar su patrimonio a través de la acción de usucapión, respuesta que se traduce en todos los capaces, las personas con capacidad de goce y ejercicio, y los que sólo tienen goce, lo pueden hacer a través de sus representantes. Como lo ordena el precepto siguiente:

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.

La posesión para prescribir tiene que ser a título de dueño, esto es que la posesión sea originaria y no derivada, o a nombre de otro. Pues nuestra acción se basa en el hecho y en el actuar de creer ser propietario de un bien determinado. Nuestro Código contempla el cambio de causa de posesión, es decir, que en determinado caso se haya entrado a poseer un bien de manera derivada y que con el transcurso del tiempo pueda existir un acto jurídico subjetivamente válido que cambie esta causa de poseer y se constituya una posesión originaria, para ello, nos dice el siguiente artículo, la prescripción se cuenta a partir del día en que cambió de la causa generadora de la posesión de derivada a originaria.

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

La ley regula dos formas de renunciar a la prescripción:

- Expresa: Es la que se realiza a través del lenguaje oral o escrito de tal manera que no hay duda que renunció.
- Tácita: Cuando a través de hechos o circunstancias, se puede percibir por medio de los sentidos la renuncia a ella, por ejemplo la devolución del bien a su propietario, o el comportamiento como posesionario derivado y no originario; es decir, la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido.

Al respecto el maestro Gutiérrez y González se pronuncia en los mismos términos que las maestras Castañeda Rivas y Montoya Pérez, quien sostiene: “Por medio de la usucapión el poseedor adquirirá el derecho real de propiedad y hace perder ese derecho a la persona en contra de la cual se usucap⁵⁵”, lo que dice que se busca sancionar de alguna manera al propietario inmediato anterior, así como perfeccionar los actos que dieron origen a esa prescripción, como en las tesis jurisprudenciales anteriormente citadas quedó afirmado.

El siguiente precepto contempla que la prescripción entre coposeedores, y nuestra legislación establece que no es procedente, sin embargo, si lo es frente a terceros, pero los coposeedores corren la suerte de la acción principal.

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.

⁵⁵ Gutiérrez y González, Ernesto, *El patrimonio*, 10a ed., México, Porrúa, 2013, p. 639.

El artículo que a continuación se transcribe establece que la Federación, la Ciudad de México, los Estados y Municipios tienen bienes que son susceptibles de propiedad privada, en consecuencia, persona determinada los puede poseer para después demandar la usucapión. Dicho artículo ordena:

Artículo 1148.- La Federación, el Distrito Federal, los Estados, los Municipios 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.

El precepto que a continuación se reproduce es muy importante tenerlo presente ya que en determinado momento se puede sumar y contabilizar el tiempo de las posesiones entre el anterior poseedor en concepto de propietario y el cesionario de esa posesión, siempre y cuando las calidades de la posesión sean las requeridas por la ley. Por lo que un nuevo adquiriente puede prescribir con un año siempre y cuando su cedente haya poseído otros cuatro años, para el caso de bienes inmuebles de buena fe.

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.

Para continuar con la investigación, es importante referirnos al Capítulo II, del título séptimo, del libro segundo, del Código Civil para la Ciudad de México, relativo a las normas que regulan la prescripción positiva, expresando en este momento que únicamente expondremos las correspondientes a la buena fe y a los bienes inmuebles, dejando fuera de estudio la usucapión sobre bienes muebles de buena fe, y mala fe tratándose de bienes muebles o inmuebles.

Nuestra legislación establece que para prescribir un bien inmueble se requieren diversos elementos que se regulan en el siguiente artículo:

Artículo 1151. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

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

De acuerdo al artículo citado y al 1135 y 1336 del Código Civil para la Ciudad de México, los elementos para poder adquirir bienes a través del tiempo son:

- Posesión en concepto de propietario;
- Posesión pacífica;
- Posesión continua;
- Posesión pública;
- Posesión de buena fe o mala.

Sin embargo, de una exegesis de los artículos señalados, podemos extraer de la norma, bajo la sana lógica, que lo que se pretende adquirir es un bien determinado, pues esa es la finalidad de la usucapión.

Para el maestro Güitrón Fuentevilla, las cualidades de la posesión son: “La posesión es de buena fe cuando se entra en posesión con un título suficiente que le da derechos de poseer que es la causa generadora de la posesión; es pacífica si no se obtiene con violencia; es pública porque es reconocida por todos y continua en virtud de que son se ha interrumpido por algún medio legal.”⁵⁶

⁵⁶ Güitrón Fuentevilla, Julián, “*Tratado de derecho...*”, cit., p. 98.

Los artículos que norman la acción de mérito, disponen sobre el tiempo de posesión, el concepto bajo el que se debe poseer, y las cualidades de la posesión, así como si hay buena o mala fe; pero en ninguno de ellos se establece qué es lo que se debe poseer de manera estricta, sino únicamente establece que es el medio de adquirir bienes a través de la posesión.

En razón de lo anterior podemos inferir que la posesión debe de ser, y recaer, sobre un bien *determinado*. En virtud de ello es que la tesis que se sostiene a través del presente tema tiene aplicación y razón de ser, aunque en ésta solamente tratamos lo referente a los bienes inmuebles, pero aplica para los bienes en general.

Dice el maestro César Montero sobre la posesión: “es un poder material y de facto que se ejerce sobre una cosa.”⁵⁷ Aunque en algunas ocasiones puede variar, determinando la situación en concreto. En la que profundizaremos en temas posteriores, sin hacer un tratado sobre la misma.

Sobre el concepto de dueño, nuestro Máximo Tribunal ha dicho: “El elemento de concepto de dueño no significa que deba ser propietario sino que debe tener la intención de convertirse en propietario a través de una serie de hechos que solo se ejecutan por un propietario; es decir, es el dominador de la cosa el que manda en ella y la disfruta para si como dueño.”⁵⁸

La calidad necesaria de que sea pacífica hace referencia a que la posesión en concepto de propietario se adquirió por medio de un acto volitivo y no por violencia o algún hecho delictivo. También se mencionará más adelante, la posesión pacífica debe ser durante todo el tiempo que dure la posesión y no únicamente en el momento en el que se adquiere.

⁵⁷ Montero Serrano, César, *La usucapión en el Derecho Mexicano. Temas de Derecho Civil en homenaje al doctor Jorge María Magallón Ibarra*, México, Porrúa, 2011, p. 156.

⁵⁸ Véase Tesis 248934, Tribunales Colegiados de Circuito, Séptima época. Semanario Judicial de la Federación, Vol. 187-1992, 2da parte, p. 113.

En cuanto a que sea continua significa que el poseedor en concepto de propietario no tiene que haber sido perturbado o interrumpido en su posesión durante el tiempo que haya durado esta; de igual manera la ley nos establece las formas en la que se interrumpe la posesión, mismas que serán comentadas posteriormente. Por eso es importante, para cualquier tipo de prescripción positiva, que el Juez, en su oportunidad, gire oficios a la Procuraduría General donde se solicite un informe si existe Carpeta de Investigación, denuncia o cualquier genero sobre la posible investigación por la comisión de algún delito sobre el bien inmueble objeto de la prescripción, incluso de la parte actora. Puesto que la existencia de ello puede suspender la prescripción de acuerdo a los preceptos establecidos por nuestra legislación.

La cualidad de pública se refiere a que la posesión no es oculta sino que debe ser exteriorizada, a través de hechos que denoten ser el detentador y tener dominio del bien; la posesión también es pública cuando ésta se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad del lugar donde se ubique el bien inmueble, es decir debe ser del conocimiento de terceros.

Nuestro Código Civil de la Ciudad de México establece que el tiempo requerido por la ley para poder prescribir bienes inmuebles es de:

- I) En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;
- II) En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III) En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;
- IV) Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la

mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

En cambio, de acuerdo con el artículo 1153:

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.

Cuando la posesión es adquirida por violencia o por la comisión de un delito, los plazos para que opere la prescripción positiva se extienden a los establecidos por mala fe, diez para bienes inmuebles y cinco para muebles; sin embargo, cuando son resultado de la comisión de un delito, esta comienza a correr a partir de que haya prescrito la acción penal. Cuando la posesión es fruto de violencia se considera como posesión de mala fe. Cuando es derivada de un delito, también es de mala fe, pues no existe título del que se desprenda la traslación de dominio. Y el tiempo para prescribir contará a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe. Tal y como lo ordenan los artículos 1154 y 1155 del ordenamiento en comento.

Para el caso de bienes inmuebles, el Código Civil de la Ciudad de México regula que el demandado puede demandar al que aparezca como titular registral del bien, sin embargo, un criterio jurisprudencial expuesto anteriormente señala que se tiene que enderezar la demanda contra el titular registral así como contra el verdadero propietario si el demandado lo conociere. Con la cual concordamos, pues de no hacerlo así se estarían violando derechos constitucionales.

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.

En ese orden de ideas, el efecto de la acción de prescripción positiva es declarar que el poseedor en concepto de propietario se ha convertido en propietario en virtud de haber transcurrido el tiempo de ley exigido. Sin embargo, es importante mencionar que la sentencia que declare la procedencia de ésta acción funge como título de propiedad y este debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México; así se establece en la hipótesis normativa prevista en el artículo 1157 del Código Civil de la Ciudad de México que ordena lo siguiente:

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.

Por su parte Carlos Mena Labarthe menciona, en su obra “Derecho inmobiliario. Temas selectos y perspectivas del sector.”, lo siguiente: “... Un punto importante sobre la inscripción es que ésta es voluntaria, no existe ninguna obligación de hacerla; sin embargo, podemos llegar a decir que, desde un punto de vista práctico, es necesaria, por los beneficios generados...”⁵⁹

La inscripción de la sentencia en el Registro Público de la Propiedad es con la finalidad de que dicho acto sea oponible a terceros, y, también, tiene efecto

⁵⁹ Mena Labarthe, Carlos, et. al., *Derecho inmobiliario, temas selectos y perspectiva del sector*, México, Porrúa, 2010, p. 379.

declarativo, constituyendo así, que la propiedad sea conocida por todos, en virtud de haber operado la prescripción positiva de un bien inmueble a favor del actor. Como ya mencionamos anteriormente, el juicio de prescripción positiva, en concreto la sentencia, tiene dos efectos, constituir y declarar la propiedad.

A continuación trataremos un tema muy importante, que es la suspensión de la prescripción, al respecto el maestro Gutiérrez y González dice: "... lo cual significa que no puede iniciarse ni correr para el propietario..."⁶⁰ o mejor dicho la no operatividad de la prescripción, pues la palabra suspender se refiere a la interrupción; el capítulo IV, del título séptimo, del libro segundo, dispone reglas para ello.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1166 y 1167 del Código Civil para la Ciudad de México, la prescripción no puede comenzar ni correr:

- Contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes.
- Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley;
- Entre cónyuges;
- Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela;
- Entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común.
- Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público;
- Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal.

⁶⁰ Gutiérrez y González, Ernesto. *"El patrimonio..."*, cit., p. 648.

La interrupción de la prescripción es una figura jurídica que, en palabras del jurista Gutiérrez y González: "... surge cuando el plazo de la prescripción ha empezado a correr y dicho plazo es interrumpido por causas imputables al poseedor o al propietario."⁶¹ Misma que evita seguir contabilizando el tiempo de la posesión para la obtención de la declaración.

El Código Civil para la Ciudad de México establece lo siguiente:

Artículo 1168. La prescripción se interrumpe:

- I. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año;
- II. Por demanda u otro cualquiera género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso;

Nuestro código sustantivo regula que cuando se interrumpe la prescripción, no se puede contabilizar el tiempo corrido anterior a ella.

En ese orden de ideas, el efecto de la interrupción es inutilizar, para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella.

La identificación del bien es importantísima para el ejercicio de la acción, pues de ella depende que se determine qué objeto es el que, a través de la acción de prescripción positiva, pasa a ser propiedad del accionante. Además de que como elemento de la acción de prescripción no se encuentra como requisito en nuestra legislación, como ya comentamos y observamos en los artículos que se citaron con anterioridad.

Dicho elemento es necesario para que el Juez conozca, a través de diversos medios probatorios, cuál es el objeto que se posee con los requisitos

⁶¹ *Ibidem*, p. 647.

establecidos por el ordenamiento civil sustantivo, y así estar en posibilidad de determinar que en realidad ha operado dicha prescripción. Sin este elemento el juzgador no se encuentra en posibilidad de determinar si en realidad se posee con las cualidades que se requieren así como el tiempo establecido para ello.

La identificación del bien, o determinación, no es más que hacer saber al Juez el objeto que verdaderamente se posee y sobre el cual es viable ejercitar la acción de prescripción. Una vez determinado, e identificado, el objeto, el juzgador puede resolver sobre si el comportamiento del actor en realidad corresponde a los requisitos, elementos, que constituyen la acción de prescripción positiva.

Hablando sobre el requisito de la identificación del bien, o la determinación del mismo, en términos fácticos no es complicado acreditar para los postulantes o litigantes dentro de un procedimiento judicial, pues en realidad existen, materialmente, los medios probatorios para dar dicha certeza a su Señoría, como se expondrá en el presente trabajo, por lo que la propuesta planteada a través del presente es viable y lógica. Elemento que, como ya quedó probado con anterioridad, si es necesario para que opere la reivindicación, por ejemplo. Y en virtud de que ambas acciones son contradictorias por el fin que persiguen, el elemento de identificación debería, teóricamente, aplicar para ambas acciones.

Como se ha indicado, para usucapir se requiere tener la posesión del inmueble con los requisitos legales; en consecuencia tenemos que referirnos a la posesión, que se encuentra regulada en el capítulo único, del título tercero, del libro segundo del Código Civil de la Ciudad de México.

La cual, para el ordenamiento antes citado, no se encuentra definida como tal, por ello recurrimos a la definición que nos da el jurista Rafael Rojina Villegas que dice: “La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos

materiales de aprovechamiento, *animus domini* o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno.”⁶²

Por lo que, de acuerdo a lo anteriormente citado, se entiende que la posesión es una situación de hecho y no de derecho, y es consecuencia de un acto jurídico o de un hecho, pues es la exteriorización de una intención, de un pensamiento. Es la materialización de un derecho o consecuencia de.

Como ya mencionamos, el artículo 790 del Código nos define al poseedor:

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

De dicha hipótesis normativa se puede concluir que :

Como dice el maestro Tapia Ramírez, la posesión es: “el poder de hecho, directo e inmediato que se ejerce sobre una cosa para usarla y disfrutarla.”⁶³

Y como concluye el maestro Gutiérrez y González: “En ese orden de ideas, la prescripción tiene dobles funciones jurídicas: como contenido de un derecho, es decir, la posesión en sí mismo constituye el contenido de cualquier derecho real; como por ejemplo para que el poseedor de un bien inmueble puede adquirirlo por usucapión es necesario acreditar la posesión; y finalmente, como fundamento de un derecho; o sea la posesión está regulada en la ley y no se debe perturbar al poseedor, el cual tiene un derecho autónomo.”⁶⁴

El siguiente precepto es muy importante para nuestra acción, en virtud de que se define la posesión originaria y derivada.

⁶² Rojina Villegas, Rafael, “*Compendio de derecho...*”, *cit.*, p. 189.

⁶³ Tapia Ramírez, José, Derecho Civil, Porrúa, México, 2016, p. 274.

⁶⁴ Gutiérrez y González, Ernesto. “*El patrimonio...*”, *cit.*, p. 590.

El que posee a título de propietario es originario.

Dice el jurista Rojina Villegas: “La posesión se adquiere normalmente cuando se reúne en una sola persona el *corpus* y el *animus*. Este es el caso perfecto de la posesión. En los contratos traslativos, cuando hay entrega de la cosa, el adquirente tiene el *corpus* por la entrega, y el *animus* por virtud de la traslación de la propiedad: en consecuencia tiene la posesión.”⁶⁵

En su opinión doctrinal, apunta el jurista Rafael Rojina, que el poseedor que cuenta con el *animus* y el *corpus* es poseedor originario.

Mientras que el que posee con título diverso al de propietario es derivado. A lo que dice: “...todos los casos de posesión derivada supone que no hay el *animus domini*; que se tiene la cosa por virtud de un derecho personal o de un derecho real distinto de la propiedad y, no obstante, el Código reconoce que hay posesión.”⁶⁶

De lo anterior podemos deducir que el primero puede ser resultado de un título subjetivamente válido por medio del cual se pretendía trasladar el dominio de una cosa. Las características son de uso, goce y disfrute del bien (donación o compraventa), mientras que en el segundo sólo se transfieren derechos de uso y goce, reservando la disponibilidad del mismo (arrendamiento, comodato, etcétera.).

La línea de pensamiento anterior, coincide con lo establecido por el artículo 791 del Código Civil para la Ciudad de México, que para tal efecto se reproduce:

Artículo 791. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla

⁶⁵ Rojina Villegas, Rafael, “*Compendio de derecho...*”, cit., p. 223.

⁶⁶ *Ibidem*, p. 224.

temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.

Tomando en consideración lo anteriormente señalado por la legislación, así como por la doctrina, cuando se comete el delito de despojo, el sujeto pasivo del delito puede recaer en dos personas diferentes, el titular del bien, es decir el propietario, y, también, en el poseedor, ya que estas calidades no siempre recaen en la misma persona, como en un arrendamiento, por ejemplo. El siguiente precepto faculta al propietario para pedir para sí o para el poseedor la restitución de la posesión:

Artículo 792. En caso de despojo, el que tiene la posesión originaria goza del derecho de pedir que sea restituido el que tenía la posesión derivada, y si éste no puede o no quiere recobrarla, el poseedor originario puede pedir que se le dé la posesión a él mismo.

Para tal efecto, es preciso mencionar la opinión doctrinal del jurista Rafael Rojina Villegas, sobre los elementos de la posesión, que son el *corpus* y el *animus*:

“El *corpus* comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva.”⁶⁷

“El segundo elemento de la posesión, de carácter psicológico denominado *animus*, consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario, a título de dominio.”⁶⁸

⁶⁷ *Ibidem*, p. 191.

⁶⁸ *Ibidem*, p. 192.

La disposición legal siguiente establece que cuando una persona detenta un bien en situación de dependencia respecto del propietario no puede ser considerado como poseedor, ni siquiera como poseedor derivado, por ejemplo los hijos respecto a la casa de sus padres.

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

El siguiente artículo es muy claro, por lo que es redundante comentarlo, únicamente haré la mención, una vez más, que nuestro código no hace distinción entre bienes y cosas; se considera correcto que el precepto ordenase que sólo pueden ser objeto de posesión los bienes susceptibles de apropiación, donde entran también los derechos.

Artículo 794. Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión se puede adquirir por medio de un tercero en representación, sin embargo, la ley requiere que se ratifique el acto para que se le considere como poseedor.

Así lo dispone el siguiente precepto:

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

En nuestra legislación en estudio, no encontramos el término de coposesión, ni dentro de la legislación mexicana. Sin embargo, consideramos que existe coposesión; tal y como se desprende de los artículos 796 y 797 del Código Civil para la Ciudad de México, que básicamente ordena que opera la prescripción entre los que podemos llamar coposeedores. Ahora recurrimos a lo dicho por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de Colombia, que define la coposesión de la siguiente manera: “...entendida como la cotitularidad o pluralidad de titulares en la posesión de una cosa, se caracteriza por tener los siguientes elementos: i) Pluralidad de poseedores. ii) Identidad de objeto. Los actos posesorios recaen sobre una misma cosa y no sobre un sector de la unidad. iii) Homogeneidad de poder de cada uno de los poseedores sobre la cosa, para disfrutarla proindiviso...”⁶⁹

Para llegar a una mejor comprensión sobre el tema de posesión, es de suma importancia tomar en cuenta la doctrina del maestro Julián Güitrón Fuentevilla: “La palabra posesión, etimológicamente, proviene del latín *possessio*, derivada del verbo *possidere*, éste compuesto *de sedere* y del prefijo, *pos* o *posse*, cuyo significado es poder, como facultad de sentarse o fijarse en un lugar determinado.

...

De lo anterior se infiere que la posesión implica un poder material de hecho sobre una cosa”⁷⁰

Tomando en cuenta a los doctrinarios anteriormente referidos, podemos afirmar que la posesión es una situación de facto, que se configura a través de los elementos anteriormente estudiados. También que se trata de derechos diversos, la posesión y la propiedad, que en algunas ocasiones pueden coincidir aunque no necesariamente.

⁶⁹ Sentencia: SC-114442016 (11001310300519990024601), ago. 18/16. Fallo emitido por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de Colombia.

⁷⁰ Güitrón Fuentevilla, Julián, “Tratado de derecho...”, cit., p. 3.

Nuestra legislación sustantiva civil, en su artículo 798 otorga una presunción al poseedor al considerarlo propietario. Presunción que es relevante para nuestra acción de estudio, la usucapión, en razón de que, a través de esa presunción, y las pruebas testimoniales que ya estudiamos, podemos acreditar el animus con el que se posee, es decir, a título de propietario. Sin embargo, hay que tomar en consideración que la propiedad no debe quedar como una presunción, sino ésta debe ser acreditada fehacientemente en el momento procesal oportuno.

Para nuestra investigación es importante realizar el estudio sobre uno de las cualidades de la posesión, es que ésta sea continua. El Código Civil para la Ciudad de México establece en su dispositivo 801 que el que acredita el inicio de la posesión, es decir aquel momento en el que se comenzó a poseer, y prueba tener una posesión actual, se le presume que poseyó en el intermedio. Sin embargo, al igual que con la propiedad, las presunciones no acreditan, solo presumen, por lo que el ejercitante debe probar, con los medios que considere pertinentes, que poseyó de manera ininterrumpida durante el tiempo que manifiesta haber poseído.

Como hemos ido señalando, la posesión se puede adquirir y mantener de dos formas, ya sea de buena fe o de mala fe. Dichos conceptos ya fueron señalados y estudiados en el presente trabajo de investigación. Sin embargo, es importante resaltar lo establecido por el artículo 806 de la legislación sustantiva civil, que conceptualiza la posesión de buena fe y de mala, siendo el primero el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, también es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer plenamente con derecho. Mientras que el poseedor de mala fe, es el que entra a la posesión sin título alguno; lo mismo que el que conoce los vicios de su título.

Es correcto afirmar que la buena fe, nos dice el Código sustantivo civil, siempre se presume, y que quien afirma mala fe corresponde probarla. Según establece el artículo 807 de la legislación en comento.

Otra de las cualidades de la posesión necesaria para prescribir, es que ésta sea pacífica. Acertadamente señala el Notario Miguel Alessio Robles, misma que debemos tener en cuenta para el ejercicio de la acción:

“3. POSESIÓN PACÍFICA.- Para efectos de la usucapión, posesión pacífica no es la que se adquiere sin violencia, como señala el artículo 823, sino la que, aun habiéndose adquirido con violencia, se ejerce sin violencia durante todo el periodo previsto para que opere la usucapión, en términos de lo dispuesto por el artículo 1154.”⁷¹

La otra cualidad de la posesión, continua, calidad a definir, es la que no se ha interrumpido por los medios ya estudiados, la interpelación judicial, por ejemplo. Dice el maestro Güitrón Fuentevilla: “La posesión continua es la que no se ha interrumpido por algún medio legal.”⁷²

Para continuar, es preciso definir la posesión pública; ésta es la que a través de los actos y hechos es conocida por todos, también es la que se inscribe en el órgano registral correspondiente. Tal y como lo dispone el artículo 825 del Código Civil de la Ciudad de México y como acertadamente sostiene el maestro Güitrón Fuentevilla: “Se disfruta de manera tal, que pueda ser reconocida por todos. Igualmente, si está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.”⁷³

Ahora bien, para dicha investigación es relevante estudiar las causas por medio de las cuales se tiene por perdida la posesión, mismas que se encuentran

⁷¹ Alessio Robles, Miguel, *Temas de derechos reales*, 3a ed., México, Porrúa, 2012, p. 101.

⁷² Güitrón Fuentevilla, Julián, “*Tratado de derecho...*”, *cit.*, p. 101.

⁷³ *Idem.*

reguladas en el artículo 828 de la legislación sustantiva civil, que se reproducen a continuación:

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

Como ya tratamos, nuestra acción, sustantivamente, se regula por los artículos correspondientes a los bienes, a la posesión y a la prescripción como tal.

Es importante el estudio de ellas para acercarnos al problema que se sustenta.

En este punto de la investigación es evidente que no existe algún precepto legal que requiera la identificación del bien a prescribir y que debería ser necesaria para su procedencia.

Las normas sustantivas son reglas, requisitos y disposiciones para el tratamiento de la acción presente. La lógica jurídica nos lleva a establecer que si el accionante de la prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles cubre los requisitos de ley podría, en teoría, obtener una resolución favorable. Pues la ley cubre exigencias mínimas para solicitar la protección, constitución o declaración de un derecho subjetivo. Este derecho subjetivo se protege mediante el ejercicio, a través de la maquinaria judicial, de las acciones.

Si una persona cubre los requisitos que exigen las acciones, ésta debería obtener la protección que solicita, sin embargo, al no existir una disposición jurídica que exija la identificación, se encuentran incompletos los elementos constitutivos de nuestra acción, faltando el elemento de identificación material y formal del bien a prescribir, por lo que se viola el derecho de legalidad, certidumbre y una debida defensa en los procedimientos que versan sobre esta acción en particular; para probar ello, se continua con la investigación entrando a la forma en que se debe ejercitar la acción, y acreditando que no existe momento procesal para hacer valer estos derechos constitucionales en virtud de que no existe el elemento de identificación en nuestro cuerpo normativo, sino únicamente como criterio orientador.

CAPÍTULO 3 Procedimiento judicial para ejercitar la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles en la Ciudad de México.

La protección, la constitución, y la declaración de los derechos subjetivos no se pueden hacer valer por propia mano, tal y como establece el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; recordando que vivimos en un Estado de Derecho y el Poder Judicial es el encargado de impartir justicia a través de tribunales previamente establecidos para ello, por lo que el gobernado tiene que acudir a las instancias judiciales correspondientes para hacer valer sus derechos.

El procedimiento judicial es el único medio que tienen los gobernados para ello, por lo que resulta de vital importancia su estudio.

Para ello se comenzará con el desarrollo de conceptos básicos que todo postulante, o estudiante de derecho, debe tener en consideración. Para tal efecto tomaremos en consideración la doctrina del maestro Cipriano Gómez Lara.

El litigio, dice el maestro, es: “el choque de fuerzas contrarias una de las características más importantes de toda la sociedad.”⁷⁴

Dicho lo anterior, podemos definir al litigio como la controversia entre la pretensión de una persona, denominada actor, y la resistencia de otra llamada, demandado, la cual se expone ante la autoridad judicial y cada uno aporta pruebas, para obtener una resolución.

Sobre la pretensión, Gómez Lara, dice: “... la pretensión es un querer, una voluntad, una intención exteriorizada para someter un interés ajeno al propio.”⁷⁵

⁷⁴ Gómez Lara, Cipriano, Teoría general de proceso, 10a ed., México, Oxford University Press, 2004, p. 1.

⁷⁵ *Ibidem*, p. 3.

Por lo que se puede conceptualizar como la intención del actor de que se haga valer un derecho subjetivo.

El proceso, dicho doctrinario, lo define como: “el proceso, en cambio, es sólo un medio de solución o de composición del litigio.”⁷⁶

Nosotros lo definimos como la forma heterocompositiva de resolver un conflicto, que verse sobre derechos subjetivos. (La heterocomposición es una forma de solucionar un conflicto por medio de la cual se acude a un tercero ajeno para resolverlo)

El procedimiento son el conjunto de normas en concreto que establece la ley para el desarrollo de un proceso.

La acción, como ya se mencionó con anterioridad, tiene diversas acepciones, como sinónimo de derecho subjetivo; de pretensión, se refiere a la petición del actor que se materializa en el escrito inicial de demanda; también se utiliza como símil de la facultad que tiene el gobernado de excitar el órgano judicial correspondiente para exigir la protección de sus derechos.

En palabras del ilustre jurista Ovalle Favela, en su libro “Teoría General del Proceso”, nos da una definición de jurisdicción en los siguientes términos: “Podemos definir a la jurisdicción como la función pública que ejercen los órganos del Estado independientes o autónomos, a través del proceso, para conocer de los litigios o controversias que les planteen las partes y emitir su decisión sobre ellos; así como para, en su caso, ordenar la ejecución de tal decisión o sentencia.”⁷⁷

Para nosotros la jurisdicción es el resultado de la potestad que tiene el Estado de otorgar a determinados órganos, como el Poder Judicial de cada

⁷⁶ *Ibidem*, p. 7.

⁷⁷ Ovalle Favela, José, *Teoría general del proceso*, 6a ed., México, Oxford University Press, 2005, p. 121.

Entidad y el Federal, las facultades de aplicar las leyes e impartir justicia. Sin embargo, hay diversos teóricos, abogados y juristas, que acogen el concepto de jurisdicción como competencia; algunos otros como sinónimo de los órganos del Poder Judicial. Se considera que es respetable cada uno de ellos, pero es importante conocer su diferencia para poder aplicar correctamente el concepto y realizar una buena interpretación de lo manifestado.

Ahora bien, para entrar en materia de nuestra investigación es relevante hacer mención sobre las etapas de los procesos en su espectro más amplio, que lo es el Procedimiento Ordinario Civil.

El maestro Alejandro Torres Estrada, nos otorga una guía sobre las etapas que componen un procedimiento, en específico del Procedimiento Ordinario Civil, al respecto dice: “ Para su estudio y tramitación, el Proceso Ordinario Civil se divide en cuatro etapas, expositiva o postulatoria, probatoria, preconclusiva o de alegatos, y conclusiva o resolutoria.”⁷⁸

Etapa Postulatoria:

Al respecto, siguiendo la doctrina del maestro Torres Estrada, dice: “... es la primera etapa del proceso en la que las partes hacen saber al juzgador sus pretensiones. .

...

La importancia de esta fase consiste en que fija la litis del proceso.”⁷⁹

En esta fase del procedimiento las partes exponen sus pretensiones y resistencias. En ella se fija la litis, respecto a los hechos controvertidos. También es la etapa donde se invoca el derecho, preceptos en específico, que convenga según sus intereses. Esta etapa se inicia con la presentación de la demanda.

⁷⁸ Torres Estrada, Alejandro, El proceso ordinario civil, 3a ed., México, Oxford University Press, 2012, p. 14.

⁷⁹ *Ibidem*, p. 18.

La litis se fija con los hechos que integran la demanda y la contestación a la demanda, así como con las defensas y excepciones planteadas por el demandado, al igual que con la vista de las excepciones que se da al actor, pudiendo incluir la reconvencción, la contestación a ella, y la vista con las defensas y excepciones planteadas en dicha contestación. Lo anterior de acuerdo a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de los artículos 255 al 276.

Etapa Probatoria:

Atendiendo a la doctrina en la que nos basamos para hacer ésta clasificación, Alejandro Torres apunta: “Al concluir la audiencia previa y de conciliación se inicia el periodo probatorio o etapa probatoria, en que las partes deben demostrar al juzgador lo fundado y procedente de sus respectivas pretensiones.”⁸⁰

Como su nombre lo indica, es la fase del procedimiento donde se allega al Juez de las pruebas con las que se acreditan los hechos en los que se funda la demanda, la contestación de ella, las defensas y excepciones hechas valer por el demandado, así como los elementos constitutivos de las acciones. Esta etapa comienza con el auto que apertura el ofrecimiento de pruebas y termina con la audiencia de ley en donde se desahogan las pruebas. La valoración de pruebas entra en el juicio como tal. Lo anterior de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 277 al 399 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

La etapa probatoria tiene varios momentos:

- El enunciamiento de la prueba, en caso de la confesional y la testimonial se tiene que realizar desde la presentación de la

⁸⁰ *Ibidem*, p. 20.

demanda, su contestación, la reconvención y la contestación a la reconvención. Lo anterior tiene su fundamento en el artículo 255 Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México del (En el Procedimiento Ordinario Civil.)

- El ofrecimiento de pruebas, se tienen que realizar a través de escrito respectivo dentro del plazo señalado para el ofrecimiento de las pruebas, según dispone el artículo 290 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México
- La admisión de pruebas, misma que se realiza a través de una resolución que ordena dicha admisión posterior al cierre del ofrecimiento de pruebas, como se señala en el precepto anteriormente citado.
- La preparación de pruebas, que consiste básicamente en que las partes quedan obligadas a realizar todos los actos para que se pueda llevar acabo su desahogo en el momento procesal oportuno.
- El desahogo de pruebas es un acto procesal que tiene lugar en audiencia donde ambas partes pueden controvertir las pruebas posterior a su desahogo. Para los documentos ofrecidos se le da vista a la contraparte para que pueda manifestarse atendiendo a la naturaleza de éste medio probatorio. Según dispone el artículo 299 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

Etapas Preconclusiva:

Como acertadamente dice el maestro Torres Estrada: “Es decir, una vez que se desahogan todas las pruebas admitidas o se hace imposible su recepción, termina la etapa probatoria, pero en esa misma audiencia se abre el periodo

preconclusivo, en el que las partes alegan verbalmente lo probado; después el juzgador declara cerrada la instrucción y cita a las partes para oír sentencia definitiva. “⁸¹

En otras palabras, esta constituida por los alegatos y las conclusiones de las partes, de sus pretensiones y de sus resistencias, respectivamente. Los alegatos deben formularse verbalmente y las conclusiones por escrito. Los alegatos se formulan en la audiencia posterior después de desahogar todas las pruebas.

Posterior a estas tres etapas comienza el juicio, que son razonamientos lógico jurídicos donde el Juez valora las pruebas y si con ellas se acreditan los hechos y los elementos de las acciones. Ello comienza con el auto que cite a sentencia, como ordena el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México. En este tiempo las partes no pueden promover incidentes ni intervenir en el proceso. Aunque hay una excepción que son las pruebas supervinientes, sin embargo, estas son tema de otro estudio.

Expuesto lo anterior, podemos entrar al desarrollo de los siguientes tópicos, respecto al tratamiento particular de las acciones de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles. Para ello generalizaremos apartándonos de casos concretos, sin embargo, a través de ello se demostrará que el objeto de la tesis que es: *“La necesidad de la existencia expresa del elemento de identificación, en la legislación civil, del bien en la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles.”*

3.1 Competencia.

La competencia, conforme al maestro Cipriano Gómez Lara: “... se define como el ámbito, la esfera o el campo dentro del cual un órgano de autoridad

⁸¹ *Ibidem*, p. 22.

puede desempeñar válidamente sus atribuciones y funciones”⁸². En sentido estricto: “La competencia es, en realidad la medida del poder o facultad otorgado a un órgano jurisdiccional para entender de un determinado asunto”⁸³.

La competencia, en general, de los tribunales se fija de acuerdo a:

- La materia sobre la que verse la controversia (civil, mercantil, familiar, etcétera);
- Las partes que intervengan en la controversia; servidores en uso de sus funciones o particulares. Lo cual ayudaría a determinar si la competencia es federal o del fuero común.
- Los bienes objeto de la controversia (si se trata de bienes de la Federación, de particulares o de las entidades federativas); Teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 4 de la Ley General de Bienes Nacionales que establece que los bienes inmuebles de los organismos federales son imprescriptibles, podemos decir que el único supuesto en la que los Jueces de Distrito en Materia Civil podrían conocer de la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, sería cuando la federación sea el accionante, para adquirir bienes, pues esto afecta al patrimonio de la federación.
- La cuantía del negocio (tratándose de materia civil, cuantía menor, proceso oral civil o primera instancia); esta se fijará dependiendo del resultado del avalúo que se haga sobre el bien a prescribir, pues es la única forma material de fijarla por este medio.

Para fijar la competencia, al entablar una demanda que versa sobre la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, se tienen que considerar diversas cuestiones, como la cuantía, pero sobre todo la entidad donde se ubique el bien inmueble.

⁸² Gómez Lara, Cipriano, “*Teoría general del...*”, cit., p. 145.

⁸³ *Ídem*.

3.1.1 Federal.

Como ya se mencionó en relación con los bienes inmuebles de la Federación, es complicado que se suscite una controversia de esta naturaleza en la competencia de los Jueces Federales, de acuerdo a lo establecido por el artículo 53 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación.

Es relevante tomar en cuenta lo establecido por la Ley General de Bienes Nacionales, qué básicamente se pueden traducir en las siguientes reglas:

Los bienes de la Federación, de las Entidades, de los Organismos Constitucionales Autónomos, y demás dependencias de gobierno con autonomía propia, son considerados como bienes de la Nación, sean bienes muebles o inmuebles.

El artículo 10 de la Ley General de Bienes Nacionales establece que las controversias sobre bienes de la Nación deberán ser ventilados en los Tribunales Federales, lo que contradice lo establecido por nuestra legislación local, sin embargo, es tema de estudio de otro trabajo de investigación, que se considera importante para un análisis a profundidad. Ahora bien, como también establece dicha ley, en su dispositivo 4, los bienes nacionales son inembargables e imprescriptibles.

3.1.1.1 Código Federal de Procedimientos Civiles.

La competencia se encuentra fijada por el título Segundo, del artículo 12 al artículo 53 del código en referencia, sin embargo, lo relevante para nuestro tema de estudio son los siguientes términos:

Los Juzgados de Distrito en materia Civil son competentes para conocer de las acciones civiles donde tenga interés la Federación. Mismos que se encuentran regulados en el artículo 53 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación.

Sin embargo, este Código también contempla la prórroga de competencia en cuanto a territorio cuando:

- Hay consentimiento expreso de las partes.
- Se entabla la demanda por medio de un Juez Federal, y también cuando el demandado contesta sin oponer excepción.
- Cuando cualquiera se desista de la competencia que considere apta.

Otras maneras de fijar la competencia:

- Cuando el demandado señale domicilio en territorio determinado para el cumplimiento de su obligación.
- El del domicilio del demandado, tratándose de acciones reales sobre muebles o de acciones personales, colectivas o del estado civil;
- En casos de jurisdicción voluntaria, se tendrá como competencia por territorio el domicilio del promovente, pero cuando verse sobre bienes inmuebles, el de estos.
- Cuando haya varios tribunales competentes conforme a las disposiciones anteriores, en caso de conflicto de competencias se decidirá a favor del que haya prevenido en el conocimiento.
- En el caso de un procedimiento en el cual intervenga un indígena, se considerará para fijar la competencia el domicilio de éste, excepción acertada que es en beneficio total de este sector, considerado por nuestra legislación como vulnerable.
- La competencia entre dos o más tribunales federales se decidirá observándose en lo aplicable, lo dispuesto en la sección anterior.

- Cuando, en el lugar en que haya de seguirse el juicio, hubiere dos a más tribunales federales, será competente el que elija el actor.

Como se puede deducir de las formas de fijar competencia, éstas únicamente son aptas para el tratamiento de la usucapión, por lo que quedaron fuera de análisis las que se consideró no aplican a ella. Lo anterior bajo el supuesto de que las partes se sometieran a la competencia del fuero federal, considerando lo que dispone el artículo 53 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

3.1.2 Local.

En la Ciudad de México tenemos el Código de Procedimientos Civiles, por dicha razón entraremos en mayor detalle a la legislación común, además, como ya señalamos, la prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles únicamente se puede ventilar en los juzgados federales por cuestiones extraordinarias. Expuesto lo anterior, entramos en materia: la Ciudad de México tiene dos ordenamientos vigentes, que fijan la competencia de los tribunales locales, que son el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México, mismo que se actualiza a través de los acuerdos del Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México, publicados en el Boletín Judicial, el correspondiente a éste año fue publicado el día siete de enero del año dos mil veinte para fijar los montos de las cuantías. Es importante mencionar que el día uno de junio de dos mil diecinueve entró en vigor la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México.

3.1.2.1 Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

El Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, es el ordenamiento procesal aplicable en la Ciudad de México. Ésta ley adjetiva es muy importante para el tratamiento de la acción de estudio, pues a través de ella, en

conjunto con la sustantiva, es que probaremos que es necesario la modificación a la ley sustantiva en cuanto a la adición del requisito que se expone a través del presente trabajo de investigación.

Nuestro Código procesal de estudio establece las normas para fijar la competencia de los procedimientos que se busquen ventilar en la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de México.

A continuación se enlistan las normas relevantes de la competencia y las reglas para fijarla en el ejercicio de la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles:

- Las demandas deben formularse y presentarse ante Juez competente.
- La competencia de los tribunales, en la Ciudad de México, se determinará por la materia (civil, mercantil, familiar, etcétera), la cuantía (si corresponden a los juzgados de primera instancia, a los de cuantía menor o a los de oralidad), el grado (si la demanda, o el recurso, se debe presentar en primera instancia o en segunda instancia, o ante otro órgano del tribunal) y el territorio (si pertenece a la Ciudad de México o a otra entidad).
- La competencia por territorio y materia se pueden prorrogar, excepto los que pertenezcan correspondan al fuero federal.
- Es Juez competente aquel al que se hayan sometido las partes, tácita o expresamente.
- Se consideran sometidos a competencia cuando el demandante, por el hecho de acudir al Juez en turno, presente su demanda; también el demandado al contestar la demanda, o enderezar la reconvención, así como el que por cualquier motivo compareciere a Juicio.
- Hay competencia cuando un Juez se manifieste incompetente pero el superior jerárquico determine su competencia.
- Todos los actos que sean realizados ante Jueces incompetentes deben ser declarados nulos de pleno derecho.

- El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles.
- Para determinar la competencia por cuantía se tendrá en cuenta únicamente la suerte principal reclamada.
- En las controversias que versen sobre propiedad o posesión de un inmueble, la competencia se determinará por el valor.

Estos criterios se encuentra regulados en los artículos del 143 al 162 del Código adjetivo civil para nuestra Ciudad de México.

Por lo anteriormente expuesto, podemos mencionar que la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles que se localicen dentro de los límites de la Ciudad de México, se puede ventilar en los Juzgados de Proceso Escrito en materia Civil o en los Juzgados de Proceso Oral en materia Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.

3.2 Cuantía.

La cuantía es una forma de establecer la competencia de los Tribunales, y ella se basa en fijar una cantidad económica, para determinar qué Jueces son aptos para conocer del negocio, basándose en la valoración de la suerte principal del negocio, sin considerar intereses y accesorios. Cuando las acciones versan sobre derechos reales o inmuebles, se determina con base en el valor de éstos.

3.2.1 Local.

Para fijar la competencia en los Tribunales de la Ciudad de México, es necesario acudir a tres ordenamientos de la Ciudad de México:

- Código de Procedimientos Civiles aplicable para la Ciudad de México.
- Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México.

- Al Acuerdo del Consejo de la Judicatura publicado en el Boletín Judicial emitido por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, por costumbre la cuantía se actualiza en el Primer Boletín Judicial del año en curso. Que para el año dos mil veinte fue el acuerdo publicado en el Boletín Judicial de fecha siete de enero de dos mil veinte.

Para fijar la competencia de nuestra acción de estudio, y para cualquiera, lo primero que debe estudiar un postulante, son las facultades de los juzgados que podrían conocer del asunto. En este caso entendemos que la prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles se encuentra contemplada en la legislación sustantiva civil aplicable para la Ciudad de México. Por lo que podemos determinar que se trata de una acción civil, máxime que ésta, se ventila entre particulares; de igual manera, como establece el artículo 1148 del Código Civil para la Ciudad, aun las autoridades, órganos y personas morales federales, así como las de la Ciudad y de las demás Entidades Federativas se les da el carácter de particulares para el ejercicio de la acción, por lo que concluimos que la acción se ventila entre particulares; en razón de ellos la materia competente es la civil.

Con esta determinación acudimos a la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México, para determinar qué Juzgados, de carácter civil, tienen facultades para conocer de los procedimientos de usucapión.

Ésta ley nos remitirá al Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad de México, pues en su artículo 691 se establece la cantidad para que los juicios sean apelables, lo cual fue una forma legal de establecer la cuantía para que un proceso determinado se ventile en un órgano jurisdiccional o en otro, así como para permitir al gobernado recurrir la sentencia dictada por éste órgano, si no le es favorable el fallo, parcialmente o en su totalidad, con su superior jerárquico.

El monto actual para que un juicio sea apelable, en la Ciudad de México, debe ser igual o superior a la cantidad de \$682,646.89 (seiscientos ochenta y dos

mil seiscientos cuarenta y seis pesos 89/100 M.N) según lo establecido en el Boletín Judicial publicado el día martes siete de enero del año dos mil veinte por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, donde se actualiza la cuantía para los efectos legales conducentes. Por lo que si el avalúo del bien inmueble determina una cantidad igual o superior a la anterior, el juicio se debe tramitar ante los Juzgados de Proceso Escrito en materia Civil y si es inferior, su tramitación deberá ser ante los Juzgados de Proceso Oral en materia Civil.

3.2.1.1 Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México.

Esta ley fue publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día veinticuatro de octubre del año dos mil diecisiete. La misma entró en vigor el día uno de junio de dos mil diecinueve. De acuerdo con dicha normatividad, nos permitimos reproducir los artículos en los que se faculta a determinados Jueces para que puedan conocer de la acción de prescripción positiva que son los Jueces en materia civil, ya sean de Proceso Escrito, Proceso Oral, o de Cuantía Menor.

Como primera diferencia entre la ley abrogada, la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia y la vigente, la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México, es el cambio de denominación entre los juzgados de lo civil, ya que estos adoptan el nombre de Juzgados de lo Civil de Proceso Escrito; para entrar en materia, se transcriben los artículos para su estudio a fin de fijar competencia:

Artículo 59. Los Juzgados de lo Civil de Proceso Escrito conocerán:

...

II. De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales siempre que el valor de la cosa sea igual o mayor a la cantidad que el artículo 691 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México establece para que un juicio sea apelable, cantidad que se actualizará en forma anual con base en la variación observada por la inflación en el valor del Índice Nacional de

Precios al Consumidor, publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, entre la última actualización de dicho monto y el mes de noviembre del año en cuestión. A falta de uno o de otro serán aplicables los que los sustituyan; dicho valor se dará a conocer en el Boletín Judicial;

...

Mientras que el artículo 104 de dicho ordenamiento faculta a los Jueces de lo Civil de Cuantía menor para:

- De los negocios de jurisdicción concurrente de tramitación especial, cuya suerte principal sea inferior a la cantidad que los artículos 1339 y 1340 del Código de Comercio.
- En el mismo sentido del punto anterior, de las diligencias preliminares de consignación así como de la diligenciación de exhortos y despachos.
- Para todos los conductores de vehículos de tránsito, del Juicio de Pago de Daños Culposos
- Y de los juicios contenciosos que versen sobre adeudos de cuotas de mantenimiento, intereses o sanciones por incumplimiento a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México; así como para el cumplimiento de convenios de la Procuraduría Social de la Ciudad de México.

Mientras que los Jueces de Proceso Oral en materia Civil conocen de los siguientes asuntos, que se reproducen los relevantes para el tema de estudio, a continuación:

Artículo 105. Las y los Jueces de lo Civil de Proceso Oral conocerán:

I. De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales cuyo valor de la cosa sea inferior a la cantidad que el Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México establezca para que un juicio sea apelable, cantidad que se actualizará en términos del artículo 59, fracción II de esta Ley;

...

Para nuestra materia de estudio, la abrogación de la Ley anterior a la vigente que hoy rige la estructura y facultades del Tribunal no afectan en lo particular. En virtud de ello podemos manifestar lo siguiente:

La prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles que se ubican en la Ciudad de México se debe accionar ante los Tribunales de la Ciudad de México. El accionante deberá verificar si la competencia recae sobre juzgados orales en materia civil o sobre juzgados de primera instancia en materia civil. Esto conforme al avalúo que se exhiba con la demanda, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 691 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México en relación por lo señalado en el primer Boletín Judicial publicado en el año corriente. Además, como ya estudiamos, los Jueces de cuantía menor no son competentes para conocer de la acción, pues no se encuentra dentro de sus facultades conocer de la acción. Como ya mencionamos el monto actual para que un juicio sea apelable, en la Ciudad de México, debe ser igual o superior a la cantidad de \$682,646.89 (seiscientos ochenta y dos mil seiscientos cuarenta y seis pesos 89/100 M.N) según lo establecido en el Boletín Judicial publicado el día martes siete de enero del año dos mil veinte por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, donde se actualiza la cuantía para los efectos legales conducentes. Por lo que si el avalúo del bien inmueble determina una cantidad igual o superior a la anterior, el juicio se debe tramitar ante los Juzgados de Proceso Escrito en materia Civil y si es inferior, su tramitación deberá ser ante los Juzgados de Proceso Oral en materia Civil.

3.3 Vía.

Para comenzar con el presente apartado, partiremos desde un punto de vista gramatical de la palabra:

“Vía.

Del lat. *via*.

1. f. *camino (tierra por donde se transita).*

2. f. *Raíl de ferrocarril.*

3. f. Parte del suelo explanado en la cual se asientan los carriles de un ferrocarril.

4. f. *Calzada construida para la circulación rodada.*

5. f. Cada uno de los *conductos por donde pasan* en el organismo los fluidos, los alimentos y los residuos.

6. f. Entre los ascéticos, modo y orden de vida espiritual encaminada a la perfección de la virtud, y que se divide en tres estados: vía purgativa, iluminativa y unitiva.

7. f. Calidad del ejercicio, estado o facultad que se elige o toma para vivir.⁸⁴

La vía es la manera de proceder en un proceso siguiendo determinadas reglas; esta figura jurídica es un presupuesto procesal porque es una condición necesaria para la regularidad y legalidad del desarrollo del proceso, y es insubsanable ya que sin ella no puede dictarse válidamente sentencia alguna. Podemos decir que es el camino, con el conjunto de reglas previamente establecidas para obtener una solución a un litigio determinado, cuyas reglas se deben acatar según corresponda la naturaleza del negocio.

⁸⁴ Diccionario en línea de la Real Academia de la Lengua española <https://dle.rae.es/?w=v%C3%ADa&m=form> 10-enero-2020

Sólo entonces podemos decir que la vía es el camino que establece la ley para la solución de un conflicto determinado.

Hay diversas vías para poner en movimiento el órgano jurisdiccional, sin embargo, queda a elección del actor elegir la correcta, ya que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido en múltiples ocasiones, que la vía, al ser un presupuesto procesal, el Juez que conoce del asunto debe estudiarla de manera oficiosa⁸⁵, para determinar si se inicio el procedimiento conforme a la competencia, aun cuando las partes se haya sometido tácitamente.

El Código procesal para la Ciudad de México contiene diversas vías para la solución de conflictos, en algunas ocasiones se puede optar por una o por otra, sin embargo, se debe ser cuidadoso al entablar la demanda. Como por ejemplo el cobro de una hipoteca, que se puede dilucidar a través de los juicios especiales hipotecarios, ejecutivos mercantiles, ordinarios civiles, por ejemplo.

Las vías que regula el ordenamiento adjetivo Civil para la Ciudad de México son los siguientes:

- Ordinario civil.
- Inmatriculación judicial.
- Ejecutivo.
- Especial Hipotecario.
- Juicio Arbitral.
- Concurso voluntario y necesario.
- Controversias de arrendamiento.
- Extinción de dominio .
- Vía de apremio.

⁸⁵ PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. Datos de localización: 1a./J. 25/2005, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXI, Abril de 2005, pag. 576.

- Oral en materia civil.
- Ora en materia civil vía de apremio.
- Controversias de orden familiar.
- Oral en materia familiar.
- Jurisdicción voluntaria.

Es importante mencionar que cada acción que se pretenda ejercitar, tiene una naturaleza determinada en cuanto a su procedimiento señalada por el legislador; por ejemplo, en las controversias de arrendamiento, el objetivo de esa vía es acortar el mayor tiempo los litigios de ésta naturaleza, por lo que todas las controversias que deriven del arrendamiento, ya sea rescisión, terminación, se deben ventilar en esta vía. En el especial hipotecario, que tiene un tratamiento especial tomando en consideración su objetivo y finalidad del derecho sustantivo.

El Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México otorga las normas para fijar la vía, ya que algunas acciones son expresamente asignadas a algunos procedimientos.

También depende de la agilidad de los postulantes así como el resultado que busquen instaurando un procedimiento determinado. Sin embargo, hay unas que atendiendo a su naturaleza, forzosamente requieren de un tratamiento específico.

Un ejemplo de lo anterior, es lo mencionado por el maestro Gómez Lara: “Dentro de los criterios de clasificación de los procesos que realiza la doctrina encontramos que se divide el proceso en civil, mercantil y familiar, esa división atiende a la norma conforme a la cual soluciona el Juez”⁸⁶, por lo que ello también influye en la determinación señalada en el párrafo anterior.

⁸⁶ Gómez Lara, Cipriano, *Derecho Procesal Civil*, 7a. Ed., México, Oxford, 2005, p. 4.

3.3.1 Procedimiento Ordinario Civil.

El procedimiento Ordinario Civil es el procedimiento con el más amplio espectro de normas que lo rigen, así como es el que otorga la mayor protección a las garantías constitucionales procesalmente hablando, por su amplitud y por las etapas del procedimiento, esto dentro de la materia civil, básicamente es el procedimiento general, la base de todos los procedimientos jurisdiccionales; de todas las materias, con sus excepciones.

Nuestra acción de estudio no contempla una vía determinada para su ejercicio, por lo que concluimos que la vía adecuada para su tratamiento sería el Procedimiento Ordinario Civil, que se debe promover ante Jueces de Proceso Escrito en materia Civil, esto siempre y cuando el valor del bien inmueble sea igual o superior a lo establecido por el artículo 691 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México para efecto de los juicios apelables, mismo que tiene relación con el Boletín Judicial ya mencionado en varios párrafos anteriores.

Entonces, argumentado lo anterior procederemos con el estudio del Procedimiento Ordinario Civil que tenga como objeto la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles.

El procedimiento en comento, se encuentra regulado en los artículos del 255 al 422 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

Para comenzar con el tratamiento de la acción de usucapión, es importante tener en cuenta determinados conceptos del procedimiento, más los que ya estudiamos.

Como es de explorado derecho, toda contienda judicial comienza cuando una persona ejercita un derecho ante el órgano jurisdiccional, a esta persona se le

denomina actor, y a la persona que resiste la pretensión se le conoce como demandado.

El maestro Cipriano Gómez Lara conceptualiza: “La demanda es el primer acto que abre o inicia el proceso, es el acto provocatorio de la función jurisdiccional.”⁸⁷

Entonces podemos decir que la demanda es el medio formal por medio del cual el actor acude al tribunal correspondiente para hacer valer su derecho subjetivo; a través de ello ejercita acción determinada.

Al respecto apunto el maestro Gómez Lara: “Toda la demanda se integra de cuatro apartados, el preámbulo, la exposición de los hechos, la invocación del derecho y los puntos petitorios; aunque es de referir que el rubro también es importante incluirlo.”

La demanda que se entable sobre la acción de prescripción positiva de buena fe sobre un bien inmueble debe contener los requisitos establecidos en el artículo 255 de nuestro Código adjetivo de la materia, cuyo contenido se reproduce íntegramente para fines de estudio:

Artículo 255. Toda contienda judicial, principal o incidental, principiará por demanda, en la cual se expresaran:

I. El tribunal ante el que se promueve;

En el caso que estamos tratando se tendría que señalar al Juez en turno de Proceso Escrito en materia Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.

⁸⁷ *Ibidem*, p. 32.

II. El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones;

Se debe señalar el nombre de la persona jurídica que ejercita la acción, aun cuando esta se encuentre representada (representante legal o por mandatario) el domicilio que se señale debe encontrarse dentro de la jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, mismo que será considerado como domicilio procesal. Si se actúa en representación, además, se tiene que exhibir el documento público donde se acredita dicha personalidad.

III. El nombre del demandado y su domicilio;

El demandado debe ser una persona cierta, en el caso en el que no lo sea se deberá manifestar y pedir la notificación por edictos a fin de que el interesado se apersona en juicio para dilucidar los derechos que le corresponda. En el caso de la usucapión, como vimos en las jurisprudencias reproducidas en la presente investigación, el nombre del demandado, para el ejercicio de ésta acción, se deberá proporcionar de acuerdo al titular registral del certificado que expida el Registro Público de la Propiedad . Este conocimiento se puede probar a través de un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, si no estuviese inscrito el bien, se debe exhibir el certificado de no inscripción. Además, el actor, deberá enderezar ésta acción, siempre y cuando lo conozca, contra el verdadero propietario.

IV. El objeto u objetos que se reclamen, con sus accesorios;

A través de la acción de usucapión se reclama la declaración de propietario en virtud de haber operado la prescripción positiva de buena fe, además, es optativo para el actor, demandar la cancelación de la inscripción previa para posterior inscribir la sentencia si le es favorable sobre el registro preexistente.

V. Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos. Asimismo debe numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión;

Como menciona el ilustre jurista Alejandro Torres Estrada en sus clases de Derecho Procesal Civil que imparte en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México: “Lo que se debe probar en un procedimiento son los hechos.” Y tiene razón, pues a partir de ellos es que el Juez conoce la controversia y puede fallar en determinado sentido.

Al elaborar la demanda, se deberá narrar de una manera clara y sucinta los hechos, tal y como sucedieron. Además deberá señalar, de un inicio, el nombre de los testigos que presenciaron los hechos, así como los documentos con los que acredite aquellos en los que funde su acción.

Esta fracción es muy importante en virtud de que la prueba testimonial y la documental son pruebas que se deben anunciar antes del comienzo del procedimiento y no en el periodo de ofrecimiento que se establece más adelante.

En el mismo escrito inicial de demanda debe indicar si los documentos los posee el promovente o si se encuentran en manos de un tercero. A estos documentos se les considera los base de la acción.

Para la acción de usucapión, dependiendo de los postulantes deberán ofrecer, si es que existe, el justo título en el que basan su pretensión, que puede ser un contrato de compraventa, o uno de donación, o cualquier otro siempre y cuando se desprenda del mismo una traslación del dominio del bien a prescribir.

Además de todos los que se requiera para los fines que convengan. Como pueden ser recibos de pago por la compraventa del bien, recibos de servicios, actas de defunción si es que se pretende dar fecha cierta al documento por haber fallecido alguno de los firmantes, copias certificadas del mismo que den certeza de la antigüedad del documento, notas del material con el que se pudo mejorar o edificar el bien, números oficiales, constancias de alineamiento. Credenciales, Identificaciones, contratos de arrendamiento, etcétera.

Los documentos estrictamente necesarios a señalar en esta fracción para la procedencia de la acción, son:

- El justo título, así como los documentos que ayuden a dar certidumbre de su legalidad y validez.
- El certificado de existencia o inexistencia de gravámenes.
- El avalúo a fin de que el Juez pueda estar en aptitud de fijar su competencia.
- Documento que acredite personalidad en caso de representación.

Además de ellos, como buscamos probar con este trabajo de investigación, también debemos anexar todas aquellas constancias que sirvan para la identificación del bien cuando el justo título, el bien material y el título inscrito difieran en cuanto a la ubicación de dicho inmueble, para ello podemos hacernos, previamente, de constancias de lote y manzana, expedidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como los planos correspondientes para su ubicación; Certificados de Número Oficial y alineamiento; Planos catastrales y de cualquier otro tipo que ayude a la identificación, por medios documentales, de dicho inmueble. O solicitar su expedición en este momento por medio del órgano jurisdiccional que conoce nuestro asunto, manifestando bajo protesta de decir verdad que no se encuentran en poder del demandante. Es importante señalar que dichos documentos deben ser solicitados con antelación a la presentación de la demanda, refiriéndonos a los que no se encuentren en nuestro poder.

Respecto a los testigos, es muy importante señalar a los que hayan presenciado los hechos. Además a lo anterior, como veremos más adelante, las testimoniales es el medio probatorio idóneo para acreditar las características de la posesión.

Estos medios son vitales para acreditar los extremos de la acción, pues a través de ellos es que el Juez contará con los elementos necesarios para emitir resolución favorable.

VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;

Es importante, en toda demanda, invocar los preceptos del Código sustantivo y el adjetivo aplicables al caso concreto, así como allegar de la jurisprudencia que nos beneficia al Juez para obtener sentencia favorable. Respecto a la clase de acción, en cuanto a su denominación, esta se puede suplir siempre y cuando sea clara la pretensión, pues así lo establece el artículo 2 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México.

VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del Juez;

Para el caso de la prescripción, se considera necesario sustentar la competencia en el avalúo que se ofrece y anexa al escrito inicial.

VIII. La firma del actor, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias;

La firma es una clara manifestación de la voluntad, por lo que al hacerlo se está consintiendo el ejercicio de dicha acción. La firma tiene el efecto de exteriorizar la voluntad de los suscriptores.

Además de lo expuesto, es importante tener en consideración lo dispuesto por el artículo 95 en su última fracción del Código adjetivo citado, el cual ordena que se anexe un juego de copias para correr traslado al demandado, o los codemandados, según corresponda.

Una vez presentada nuestra demanda en la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, éste órgano nos asignara el Juzgado que en estricto orden corresponda, así como un número de expediente donde se radicará nuestro escrito inicial.

Posterior a ello, establece el Código procesal citado en su artículo 257, el Juez tendrá un plazo de tres días para admitir, desechar o dictar una prevención si del estudio de la demanda ésta no cumpliera con los requisitos del artículo 255.

Los efectos que produce la demanda al presentarse son:

- Interrumpir la prescripción,
- Señalar el principio de la instancia, y
- Determinar el valor de las prestaciones exigidas.

En el auto admisorio, el Juzgador ordenará notificar y emplazar al demandado en el mismo acto y correrle traslado de la demanda, ordenando la elaboración de cédulas de notificación al personal de dicho órgano a efecto de que el actuario adscrito se encuentre materialmente habilitado para realizar dicha diligencia.

Una vez emplazado el demandado, o los codemandados, se deberá dar contestación a la demanda instaurada en su contra en un plazo de quince días; esto con fundamento en lo dispuesto en el artículo 256 del Código Adjetivo.

El maestro Cipriano Gómez Lara dice sobre la contestación a la demanda: “Esta actitud de oposición de defensas y excepciones por parte del demandado es seguramente la más importante y la que merece mayor atención en el estudio. El demandado va a oponerse, va a objetar en alguna forma ya sea la pretensión o la fundamentación de la pretensión del actor; o bien, va a atacar algún aspecto que él considere que no es correcto, que no es válido, de la integración de la relación procesal. “⁸⁸

Al contestar la demanda, el demandado deberá, según establece el artículo 260 del Código Procesal:

...

I. Señalará el tribunal ante quien conteste;
Que deberá ser ante el Juez que lo llamó a juicio.

II. Indicará su nombre y apellidos, el domicilio que señale para oír notificaciones y, en su caso, las personas autorizadas para oír notificaciones y recibir documentos y valores;

...

El demandado debe señalar su nombre, así como el domicilio procesal donde oirá y recibirá notificaciones durante el procedimiento, así como a las personas que lo representen en el proceso, y las que autorice para recibir y oír notificaciones, pudiéndolas restringir o habilitar para recoger documentos, tomando en consideración lo establecido por el artículo 112 de mismo ordenamiento, precepto que faculta al promovente para señalar personas para tal efecto.

III. Se referirá a cada uno de los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados

⁸⁸ *Ibidem*, p. 52.

que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos;

Este punto es muy importante, pues a través de ello se fija la *litis*, por ello el demandado se debe pronunciar sobre todos los hechos que narra el actor, pudiendo hacer aclaraciones. En caso de que no los contesten se le tendrá por confeso de ellos en materia civil como lo dispone el artículo 266 del Código adjetivo en comento. Además, al igual que el actor, debe precisar los documentos y testigos con los cuales acredite sus hechos y excepciones, expresando sus defensas.

IV. Se asentará la firma del puño y letra del demandado, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, lo hará un tercero en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias, poniendo los primeros la huella digital;

Al igual que el actor, por las causas ya expuestas, el demandado tiene que firmar el escrito respectivo.

V. Todas las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueran supervenientes.

De las excepciones procesales se le dará vista al actor para que las conteste y rinda las pruebas que considere oportunas; por lo que tiene tres días para manifestarse.

Dentro de nuestra legislación no existe una definición o concepto sobre las defensas y excepciones; por tal motivo recurrimos a la tesis profesional del licenciado Lauro Aguirre, quien dice: “Las excepciones son oposiciones que no

desconocen o niegan la existencia de la razón o de los hechos y derechos en los que el actor pretende fundamentar su demanda, sino que le contraponen nuevos o diferentes hechos y/o derechos, suficientes para excluir, desvirtuar o postergar, los efectos jurídicos pretendidos por el actor, Oposición que va más allá de la simple negación o desconocimiento de la razón o fundamento en que el demandante apoya su pretensión. ... La defensa es la simple negación de la razón, de los hechos y/o derechos de la pretensión del actor.”⁸⁹

VI. Dentro del término para contestar la demanda, se podrá proponer la reconvencción en los casos en que proceda, la que tiene que ajustarse a lo prevenido por el artículo 255 de este ordenamiento;

Es importante definir lo que es la reconvencción, para tal efecto recurrimos al concepto que nos da el jurista Gómez Lara, que dice: “es la oportunidad para el demandado de plantear una nueva pretensión suya en el proceso en contra del actor inicial. La reconvencción no es una defensa; como actitud del demandado significa que éste no sólo se limita a oponerse a la pretensión del actor, sino que también asume una posición de ataque.”⁹⁰

Entonces podemos decir que la reconvencción es una figura procesal por medio de la cual el demandado toma el carácter de actor y el actor de demandado, tomando como papeles el de actor reconvenccionista y demandado reconvenccionista, en la que el primero ejercita una acción y el segundo resiste las pretensiones. El término para contestar a la reconvencción es de nueve días a partir de que haya sido notificado, con fundamento en el artículo 272 del Código Adjetivo.

Para admitir la reconvencción, es necesario que ésta cubra los requisitos de la demanda, como establece el precepto 255 del Código. Una de las acciones en

⁸⁹ Aguirre González, Lauro, *Las actitudes del demandado en el proceso civil*, tesis profesional, UNAM 1976, p. 65.

⁹⁰ Gómez Lara Cipriano, “*Derecho Procesal...*”, *cit.*, p. 63.

reconvención que suelen entablarse cuando alguien es demandado en un procedimiento de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles; es la reivindicación.

El maestro Julián Güitrón Fuentevilla nos define a la acción reivindicatoria de la siguiente manera: “la acción reivindicatoria permite al propietario reclamar o recuperar lo que por razón de dominio y otro motivo le pertenece.”⁹¹

Pues con ella se busca recuperar la posesión de un inmueble y que se le declare propietario en la sentencia. Por eso los postulantes deben tener riguroso cuidado que cuando se ejercite, especialmente ésta acción, la prescripción positiva, ya que si una demanda no es bien planteada y el procedimiento no es supervisado se pueden ocasionar severos daños al patrimonio de los representados. También es relevante mencionar que nuestro Poder Judicial Federal ya se pronuncio al respecto, pues cuando concurren las dos acciones, primeramente se debe entrar al estudio de la prescripción. Si opera ésta acción, la reivindicación queda descartada por obvias razones. Como se desprende la tesis con datos de localización: 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XVIII, Agosto de 2003; Pág. 1860. I.11o.C.68 C. ⁹²

Este criterio es relevante para la acción en comento, en virtud de que si el demandado reconviene con una acción reivindicatoria, el elemento de identidad del bien queda plenamente probado por lógica jurídica. Tal y como se señaló anteriormente⁹³.

⁹¹ Güitrón Fuentevilla, Julián, “*Tratado de derecho...*”, cit., p. 71.

⁹² USUCAPIÓN. ES DE ESTUDIO PREFERENTE A LA REIVINDICACIÓN YA SEA PLANTEADA VÍA ACCIÓN O RECONVENCIÓN. Cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión o viceversa, debe examinarse, en principio, la procedencia de la prescripción, pues de ser procedente ésta, resultaría innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al actor y, por ende, desaparece el derecho de propiedad del reivindicante existente antes de la prescripción.

⁹³ Véase la tesis con datos de localización: 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo IX, Febrero de 1992; Pág. 254.

En la siguiente fracción tenemos:

VII. Se deberán acompañar las copias simples de la contestación de la demanda y de todos los documentos anexos a ella para cada una de las demás partes;

Al igual que el actor lo hace en su escrito inicial de demanda.

VIII. En los casos de divorcio podrá manifestar su conformidad con el convenio propuesto o, en su caso, presentar su contrapropuesta, debiendo anexar las pruebas respectivas relacionadas con la misma; y

IX. Si el demandado quisiere llamar a juicio a un tercero deberá manifestarlo en el mismo escrito de contestación.

La petición posterior no será tramitada a no ser que se trate de cuestiones supervenientes.

Este punto es vital para la acción de mérito, ya que el demandado puede ser únicamente el titular registral, y éste puede conocer al verdadero propietario del bien, es en este momento en el que podría llamar a juicio para que éste último dilucide sus derechos en el procedimiento.

Ahora bien, también en el escrito inicial de demanda, se puede solicitar que el Juez realice la anotación correspondiente en el Registro Público de la Propiedad sobre la controversia que se encuentra en trámite, esto si el actor otorga fianza para ello, de acuerdo a lo establecido en el artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles en comento.

Para ir teniendo claro el procedimiento, a continuación se enlistan los actos y actuaciones procesales de las que tenemos hasta el momento:

- Presentación de la demanda
- Radicación del negocio
- Admisión o prevención
- Emplazamiento
- Contestación a la demanda y posible reconvencción.
- Contestación a la reconvencción

Con ellas se fija la litis, que no es más que la relación fáctica y contradictoria entre los hechos y argumentos que esgrimieron las partes en sus escritos respectivos.

Una vez que el actor principal, demandado reconvenccionista, da contestación a la reconvencción, si es que la hubiese, el Juez inmediatamente tiene que fijar fecha para la celebración de la audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de tres días. Tal y como lo dispone el precepto 272-A del Código Procesal.

Este escrito es muy importante para las partes, pues a través de ella se pueden desestimar las excepciones respectivas. Inclusive las procesales.

En esta audiencia, si acuden ambas partes, primeramente debe estudiarse la legitimación de las partes. Posterior a ello el secretario conciliador adscrito al juzgado debe exhortar a las partes a llegar a un convenio que solucione la controversia y ponga fin a la contienda. Si se llega a un convenio, este tendrá carácter de cosa juzgada, siempre y cuando sea previamente aprobado por el Juez, convenio que por supuesto, debe encontrarse apegado a derecho. Si no se llega a un acuerdo en ésta etapa, se examinarán las excepciones procesal invocadas por las partes, es por ello la importancia de desahogar detalladamente la vista señalada en el párrafo anterior.

Una vez concluida la audiencia, también conocida como preliminar, de conciliación o de depuración procesal, el Juzgador mandará abrir el periodo de ofrecimiento de prueba en el juicio correspondiente. Esto se puede hacer en la misma audiencia previa y de conciliación, a más tardar el día siguiente de la celebración de la misma.

La resolución que mande aperturar el juicio a prueba, con los diez días para ello, como ya mencionamos será común, es decir, este empezará a correr a partir del momento en que estén notificadas del acto todos los intervinientes, como lo establece claramente el artículo 290 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

Con ello comienza la etapa probatoria, al respecto el maestro Torres Estrada dice: “Al concluir la audiencia previa y de conciliación se inicia el periodo probatorio o etapa probatoria, en que las partes deben demostrar al juzgador lo fundado y procedente sus respectivas pretensiones.”⁹⁴

En este momento procesal, las partes tendrán que ofrecer las pruebas que consideren pertinentes para probar sus hechos y elementos de su acción, así como sus excepciones. En las excelentes clases que imparte el Licenciado Alejandro Torres Estrada, ha expuesto que el ofrecimiento de las probanzas las podemos hacer por más de un escrito, pudiéndolas presentar y ofrecer desde el día uno en que corre el plazo, hasta el momento del término de dicho plazo.

Es importante mencionar que las únicas pruebas que ya debieron ser enunciadas, son las documentales y las testimoniales; fuera de ellas, las partes son libres de ofrecer los medios probatorios que consideren necesarios para la finalidad que ellos determinen.

⁹⁴ Torres Estrada, Alejandro, “*El proceso ordinario...*”, cit., pp. 20 y 21.

Las pruebas en general, para probar los hechos, tienen que ser idóneas, suficientes, legales y con valor probatorio para que puedan surtir efectos en el proceso.

Al respecto, el jurista Carpiano Gómez Lara clasifica la prueba de la siguiente manera:

“ ...

1. Directas o inmediatas. Producen el conocimiento del hecho sin intermediario.
2. Reales. Consisten en cosas, y son contrarias a las personales, producidas por actividades de las personas.
3. Originales y derivadas. Este es un mero criterio de clasificación, en realidad, de las pruebas documentales y tradicionalmente se ha entendido por original, ya sea la matriz o el primer documento que se produce, y como copias, las derivadas de aquellos.
4. Preconstituidas y por constituir. Las primeras son las que se han formado o constituido antes del juicio, y las segundas las que se llevan acabo durante el mismo juicio.
5. Plenas, semiplenas, y por indicios. Esta división se refiere al grado de intensidad de la convicción o fuerza probatoria del medio. Si esta fuerza probatoria es de máximo grado, se le llamará prueba plena, por el contrario, si la prueba por indicios es muy débil puede llevar a representar una mera conjetura.
6. Nominales o innominadas. Las primeras son las que tienen un nombre y una reglamentación específica en el texto de la ley. Las segundas por el contrario, son las que no están nombradas ni reglamentadas.
7. Pertinentes o impertinentes. Las primeras se refieren a hechos controvertidos y las segundas a hechos no controvertidos.
8. Idóneas e ineficaces. Las idóneas no sólo son las bastantes para probar los hechos litigiosos, sino las pruebas adecuadas para ello. Así, por ejemplo,

la existencia de una enfermedad solo podrá probarse mediante una pericial médica, que esta será la única prueba idónea para ella. Las pruebas no idóneas son aquellas no adecuadas para probar determinado tipo de hechos.

9. Útiles e inútiles. Las útiles o necesarias conciernen a hechos controvertidos; las inútiles a hechos sobre los que no hay controversia o bien a hechos que ya están anteriormente probados.

10. Concurrentes. Son varias pruebas que convergen a probar determinado hecho. Opuestas serían las pruebas singulares, que no están asociadas con otras.

11. Inmorales. El autor citado no las define, las considera explicadas por sí mismas.

12. Históricas y críticas. Son pruebas históricas las que implican la reconstrucción de los hechos a partir de un registro o del relato que de los mismos hace una misma persona; por el contrario las críticas no reproducen el hecho que se ha de probar, sino que implica un análisis de causa y efectos y, por tanto, alguna deducción o inferencia. Básicamente, estas son las pruebas de tipo técnico y científico, entre ellas las periciales.”⁹⁵

Para nosotros es suficiente mencionar las siguientes características:

- La idoneidad, que se refiere a que la prueba sea pertinente y apta para acreditar el hecho que se pretende.
- La suficiencia, que hace referencia que la prueba por sí sola de convicción al juzgador de lo sucedido. Sin embargo, existe la adminiculación, esto a que un hecho en su totalidad se puede probar por varios medios probatorios o por varias pruebas (indicios), que ayudaran a dar certidumbre al Juez de lo ocurrido.
- La legalidad, es que la prueba sea contemplada por nuestra legislación, o que no sea contraria a derecho y a la moral.

⁹⁵ Gómez Lara, Cipriano, “*Derecho Procesal...*”, *cit.*, pp. 92 y 93.

Cuando se ofrezcan las pruebas, se debe expresar con toda claridad:

- Cuál es el hecho o hechos que se demuestran con ellas.
- Las razones por los que estiman las partes que se probará el hecho.

Por obvias razones, al no ser este un tratado sobre las pruebas, mencionaremos las que contempla la legislación y que podrían ser aplicables a nuestra acción en comento.

La confesional:

La primera que contempla nuestra legislación y que es aplicable a la acción de usucapión es la confesional; ésta prueba, establece nuestro ordenamiento adjetivo, se puede ofrecer desde el escrito inicial de demanda, hasta diez días antes de la celebración de la audiencia de desahogo.

Con esta prueba podemos acreditar el justo título que da derecho a poseer al demandante, así como algunas características de nuestra posesión, siempre y cuando el absolvente tenga relación directa con los hechos y/o actos que se le señalan. Si el demandado es el oferente, puede con ello, acreditar que la posesión es derivada, diversa a la originaria, así como el ánimo con el que posee, situaciones que darán al juez certidumbre para fallar en contra del demandante.

La prueba documental pública:

Dice el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México que son documentos públicos los establecidos en el artículo 327. Básicamente son aquellos que son emitidos por algún funcionario o servidor perteneciente al Gobierno o tengan algún encargo en específico otorgado por el Estado, esto siempre en ejercicio de sus funciones.

Para nuestra acción en comento, podría ser una escritura pública que no se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, por lo que aparezca como titular en la inscripción respectiva titular diverso, aunque bien se podría ejercitar acción diversa. También podría ser un contrato de traslación de dominio que se haya constituido o ratificado ante funcionario público en uso de sus funciones, a efecto de que éste adquiriera fecha cierta. O bien, copia certificada de algún justo título del cual se desprenda la traslación del bien a prescribir sin que éste cumpla las formalidades requeridas por ley, por lo que sería un título subjetivamente válido. Dentro del género entra el Certificado de Libertad de Gravámenes, documento expedido por el Registro Público de la Propiedad, con el que se acredita que el bien inmueble que se posee se encuentra inscrito a nombre de persona diversa del accionante. Así como todos los documentos que tengan relación con los hechos y con la litis, como lo pueden ser recibos de pago de impuesto predial o agua, por ejemplo. Se incluyen todo tipo de documentos expedidos por la autoridad administrativa, como constancias de lote y manzana, números oficiales, etcétera.

La prueba documental privada.

En el mismo orden de ideas, enunciamos a los documentos privados, que según establece el artículo 334 del Código adjetivo Civil, son todos aquellos expedidos por particulares.

Dentro de los documentos privados, para la acción en comento, hay infinidad de ellos que podrían fungir como pruebas, como contratos privados de los que se desprenda la traslación de dominio, recibos de pago y cualesquiera que sirvan para acreditar lo que se pretende, en éste caso la causa generadora de la posesión a título de propietario, lo cual ayuda a acreditar la calidad de pacífica y de buena fe, así como recibos de servicios que acreditan el aprovechamiento de determinado bien o servicio en el domicilio indicado.

La prueba pericial:

La prueba pericial, dice el profesor Alejandro Torres Estrada: “es el medio de convicción que se obtiene mediante el conocimiento de un profesional, técnico, entendido o artista de algún área del saber. Esta prueba sólo se admite cuando son necesarios dichos conocimientos.”⁹⁶ Definición que compartimos ampliamente, pues la ley no la define.

Para nuestra acción en concreto, hay dos peritajes claves, el primero que se anexa a la demanda para fijar competencia respecto a la cuantía que es el avalúo, mismo que se debe ofrecer como documental, sin embargo, no deja de ser un peritaje (lo anterior por el momento procesal de su ofrecimiento y presentación) y el segundo es el peritaje en agrimensura y topografía, pues a través de éstos peritajes se puede concluir que el justo título base de la acción, la ubicación materia del inmueble y el título inscrito son los mismos y existe identidad de ellos.

A través de estos se puede identificar plenamente el objeto a prescribir.

Hay una tesis jurisprudencial que podemos aplicar por analogía, en el caso de la reivindicación, ya que en esta sí existe el elemento de identificación del bien, que también se debería contemplar expresamente para la acción de prescripción positiva en el cuerpo normativo obligatorio, lo anterior en virtud de que a través de ella se busca declarar propietario a una persona de un bien determinado por cumplir con los requisitos de ley que ya estudiamos en el apartado correspondiente para ello. En virtud de ello, es necesaria la identificación entre ellos para que la sentencia sea legal, pues podría declararse propietario de un bien diverso al poseído.

Citamos la tesis jurisprudencial sobre la pericial en agrimensura:

⁹⁶ Torres Estrada, Alejandro, “*El proceso ordinario...*” cit., p.149.

PERICIAL EN AGRIMENSURA. ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DE INMUEBLES.⁹⁷ Aun cuando la pericial en agrimensura no es la única prueba con la que se pueda acreditar la identidad de bienes inmuebles, sin embargo, sí es la idónea para ello, pues con los datos que verifique el perito se podrá determinar si el bien que se reclama es o no el mismo que detenta el demandado. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Esta prueba es fundamental para el Juez, para que tenga plena certeza de la identidad que existe entre el bien inmueble a prescribir y su ubicación, así como el justo título con el que se posea, y entre la inscripción hecha en el Registro Público de la Propiedad, pues al no existir ese elemento, se podría perjudicar al actor, por no exigírsele previamente ese requisito; al demandado, porque aun sin contemplarlo se le condene sin la existencia de éste elemento, así como a cualquier tercero que tenga interés jurídico, pues la sentencia no sería del todo cierta por existir duda razonable en cuanto a la identificación de la cosa a prescribir.

Los profesionistas indicados, con conocimientos aptos para la integración y desahogo de ésta prueba son:

- Ingenieros civiles
- Arquitectos
- Ingenieros civiles-arquitectos.
- Topógrafos.

La inspección judicial:

⁹⁷ Datos de localización: [J]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XIII, Enero de 2001; Pág. 1606. VI.1o.C. J/13.

El ilustre maestro de la Escuela Libre de Derecho, Becerra Bautista define la inspección judicial de la siguiente manera: “es el examen sensorial directo realizado por el Juez, en persona u objetos relacionados con la controversia”⁹⁸

El artículo 354 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México regula dicha probanza.

En lo particular, se sugiere que esta prueba se ofrezca en los juicios de prescripción positiva de buena fe a fin de acreditar la posesión del bien inmueble el momento de realizar la diligencia, ya que como estudiamos, la posesión es una situación de hecho que se percibe a través de los sentidos, así como la identificación del bien inmueble junto con la pericial, por lo que se puede pedir en dicha probanza que también acuda el perito nombrado por la oferente a efecto de realizar la identificación del bien; diligencia que tendrá como resultado el acreditamiento de la plena identidad del bien inmueble.

Esto en virtud de lo ya señalado respecto al Código sustantivo Civil, en particular el artículo 801 que establece que cuando se señale la posesión en un inicio y en un final, se presume que la posesión ha sido continua durante ese espacio de tiempo. Además ayudaría bastante conjugar en dicha diligencia la presencia del perito en agrimensura, así como la de los testigos, tal y como se mencionó. Con ello desahogaríamos un inspección judicial casi perfecta o perfecta.

La prueba testimonial:

La prueba testimonial, es aquel medio probatorio que se basa en la convicción de personas ajenas al juicio que hayan presenciado, a través de sus sentidos, la existencia material de un hecho.

⁹⁸ Becerra Bautista, *El proceso civil en México*, 2a Reimpresión de la 2a ed., Trillas, México, 1992, p.140.

Recordemos que el enunciamiento de esta prueba se debe realizar dentro de la etapa postulatoria, es decir desde la demanda, la contestación a la demanda, su reconvención, así como la contestación a ella.

La prueba testimonial, dentro de la acción de prescripción positiva de buena fe es esencial para acreditar las cualidades de la posesión, así como la posesión del inmueble materia de la controversia. De igual manera ayuda a dar certeza al juzgador, si es que lo presenciaron, sobre la validez del acto generador de la posesión. He ahí la importancia de ésta probanza, sin embargo, no es suficiente con su ofrecimiento sino es más importante la pericia del interrogante, pues a través del interrogatorio y del examen se determinará si con ello se acreditan la posesión, las cualidades, y en dado caso, el acto que generó la posesión, así como el comportamiento del demandante, en su caso.

Para acreditar la posesión sirven de fundamento las jurisprudencias:

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION.⁹⁹ La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.

“POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA.¹⁰⁰ La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.

⁹⁹ Datos de localización: [J]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo V, Enero de 1997; Pág. 333. XX. J/40.

¹⁰⁰ Datos de localización: [J]; 8a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Núm. 83, Noviembre de 1994; Pág. 43. I.6o.C. J/18.

La prueba presuncional:

El Código procesal Civil en comento, en su artículo 379, nos dice que: “la presunción es la consecuencia que la ley o el Juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido: la primera se llama legal y la segunda humana.

El artículo 380 es más explícito al respecto, estableciendo: Hay presunción legal cuando la ley la establece expresamente y cuando la consecuencia nace inmediata y directamente de la ley; hay presunción humana, cuando de un hecho debidamente probado se deduce otro que es consecuencia ordinaria de aquél.

La presunción, junto con las probanzas ofrecidas ayudaran a brindar los elementos necesarios para que el juez resuelva a favor o en contra del promovente, según corresponda. Son importantes pues, como ya vimos, hay presunciones que otorga la ley y otras a las que se puede llegar de manera lógica, las humanas. Por lo que ayuda a reforzar todas las probanzas ofrecidas.

Acabando con la etapa probatoria, se manda cerrar la misma y se fija fecha para el desahogo de las pruebas en audiencia, según establece el artículo 298 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

Para continuar con nuestro tema de estudio es importante mencionar, aunque de manera breve, la composición y desarrollo de la audiencia de desahogo de pruebas.

La audiencia:

La audiencia es un acto procesal muy importante para el procedimiento, pues es la etapa donde se desahogan las pruebas ofrecidas por las partes, desde las pruebas documentales hasta las testimoniales. La audiencia se encuentra

regulada en los artículos 388 al 400 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México. Reglas que son muy sencillas pero indispensables para obtener un fallo favorable por parte del Juez que conozca del procedimiento. Ella tendrá verificativo el día y la hora señalados en el cierre de la admisión de pruebas de la que ya hablamos con anterioridad.

La audiencia se celebrará concurran o no las partes y estén, o no, presentes los testigos, peritos y los abogados.

La apertura de la audiencia se iniciará acordando las promociones que se encuentren pendientes, posterior a ello se iniciará con el desahogo de las probanzas.

Cuando concluye el desahogo de pruebas, se cierra la etapa probatoria y comienza la preconclusiva. Por lo que podemos decir que en el día de terminación de desahogo de pruebas se juntan dos etapas procesales, la probatoria y la preconclusiva.

Una vez concluida la recepción de las pruebas, el tribunal dará oportunidad a las partes para que aleguen lo que a su derecho corresponda, primero el actor y luego el demandado; la ley establece que no se podrá hacer uso de la palabra por más de un cuarto de hora en primera instancia y de media hora en segunda. Esto con fundamento en lo dispuesto por el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad. Sin embargo, es una práctica que no suele verse en los Tribunales, pues los abogados no hacen uso, en su mayoría, de los alegatos.

De esta audiencia, el secretario levanta acta desde el inicio hasta la conclusión de dicha diligencia.

Una vez concluida la audiencia, sin pruebas pendientes por desahogar, el Juez podrá en ese acto citar a sentencia a las partes, para emitirla en un plazo no

mayor a quince días después de que surta efectos dicha citación. Se puede ampliar el plazo otros diez días tomando en consideración el volumen del expediente, según ordena el artículo 483 del Código de Procedimientos Civiles de ésta Ciudad.

3.3.2 Juicios orales en materia civil.

Como ya estudiamos, la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México, en relación con el artículo 969 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, faculta a los Jueces en Proceso Oral Civil para conocer sobre las contiendas que versen sobre derechos reales o los litigios sobre bienes inmuebles, siempre y cuando el valor del bien sea inferior a la cantidad que establece el artículo 691 del mismo Código, que para éste año es por la cantidad de \$682,646.89 (seiscientos ochenta y dos mil seiscientos cuarenta y seis pesos 89/100 M.N) según lo establecido acuerdo publicado en el Boletín Judicial el día martes siete de enero del año dos mil veinte por el Consejo de la Judicatura del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.

A igual que en el procedimiento anteriormente expuesto, el Ordinario Civil, para fijar la competencia se requiere de un avalúo para calcular el valor del bien, lo cual es prácticamente posible en virtud de que el demandante se encuentra en posesión del inmueble a prescribir de buena fe.

Si el inmueble que pretendemos prescribir tienen un valor inferior al anteriormente expuesto, estaremos en posibilidad de acudir a un Juzgado de oralidad en materia Civil para solicitar la declaración de propietario del bien en virtud de haber operado la prescripción adquisitiva.

La creación del Juicio Oral Civil trajo consigo innumerables cambios al sistema jurídico mexicano, si bien los primeros procedimientos oralidad fueron los hechos en materia penal, cierto es que el que quedó solidificado más rápido lo fue

en nuestra materia. El Juicio Oral Civil trajo consigo, primordialmente, reformas al Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México. Con ello la creación material de Juzgados en oralidad, salas de audiencias especiales (aunque estas están en desuso por el sismo que aconteció el 19 de septiembre de 2017, ya que el inmueble donde se ubicaban estas salas sufrieron grandes daños materiales.)

Propiamente este tipo de juicios no son orales en su totalidad, pues como veremos más adelante, y de la experiencia en la práctica, aún hay actuaciones que forzosamente tienen que ser por escrito. Podríamos decir que son juicios preponderantemente orales o preponderantemente escritos, pues en ambos se conjugan éstas formas de postular y litigar.

En el Juicio Oral Civil, se rige por los principios de oralidad, publicidad, igualdad, inmediación, contradicción, continuidad y concentración.

- El de oralidad: el que determina que el procedimiento se desarrollará preponderantemente en audiencias orales, en las que las partes promoverán y el Juez resolverá oralmente, con excepción de las establecidas por el código, que básicamente son los escritos con los que se fija la litis.
- El de publicidad: en pocas palabras se puede resumir en que el juicio será público. Sin embargo, el tribunal puede resolver sobre la privacidad de ellos, atendiendo a las circunstancias en particular.
- El de igualdad: hace referencia a que las partes tendrán las mismas oportunidades, derechos y cargas procesales. El Juez deberá atender los casos de equidad establecidos en las leyes para grupos vulnerables, como lo son indígenas y menores de edad. (No olvidar la perspectiva de género)
- El de inmediación: el juicio se realizará con la presencia ininterrumpida de los Jueces y de las partes.

- El de contradicción: que hace referencia a que las partes tienen la facultad de controvertir, tanto los medios de prueba en el juicio como las aseveraciones.
- Continuidad y concentración: se refiere a que el Juez debe procurar, en el menor tiempo posible y a través del menor número de actos procesales, resolver la controversia objeto de la demanda vigilando siempre se garanticen los derechos humanos. Si la actuación en un solo día no llegase a concluir, este puede, de manera excepcional, señalar fecha para su continuación.

El Procedimiento Oral Civil se encuentra regulado en los artículos 969 al 1018 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

En el presente procedimiento, como ya vimos, es procedente para inmuebles cuya cuantía sea inferior a la descrita en el primer párrafo de éste tema. Sin embargo, es importante resaltar algunos puntos para llevar acabo un tratamiento impecable de dicha acción, mismos que se tocarán a continuación.

Las disposiciones generales del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México son supletorias del procedimiento, siempre y cuando no sean contrarias a los principios del procedimiento que ya estudiamos, por lo que cuando el procedimiento oral no contemple un supuesto podemos remitirnos a la generalidad del Código, y si estas determinaciones no atentan contra los principios que ya expusimos con anterioridad, éstas disposiciones las debe aplicar el Juez que conozca de la causa.

Lo novedoso de éste procedimiento es que en el proceso oral únicamente será notificado personalmente el emplazamiento y el auto que admita la reconvencción. Las demás determinaciones se notificarán a las partes por cualquier medio, que en la práctica, siempre es el Boletín Judicial. Por lo que los postulantes deben poner especial atención a las notificaciones.

La demanda deberá presentarse por escrito, reuniendo los requisitos estudiados y necesarios para la demanda del Procedimiento Ordinario Civil, sumando:

- El ofrecimiento de las pruebas que el actor pretenda rendir en el juicio, y no en la apertura de admisión de pruebas. Entonces desde éste momento se deben ofrecer las pruebas periciales y la inspección.

En virtud de lo anterior, en este punto estudiaremos las reglas referentes a las pruebas dentro del Proceso Oral Civil, mencionando que únicamente enunciaremos las reglas que las diferencia del Procedimiento Ordinario y aquellas que son útiles para acreditar los extremos de la acción de Usucapión:

La prueba confesional es regulada en el artículo 1009 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

La prueba confesional se rige conforme a las siguientes reglas, que por cierto, cambian respecto al procedimiento ordinario:

- Las preguntas, en lugar de posiciones, serán abiertas con el único requisito que versen sobre hechos propios y sobre los hechos controvertidos. Tomando la forma de interrogatorios, como en el procedimiento ordinario.

Con ella, como ya se mencionó anteriormente, podemos acreditar la existencia de un justo título, que es el causante de la posesión, así como algunas características de la posesión, dependiendo del caso en concreto.

La prueba testimonial se encuentra regulada en los artículos 1010 y 1011 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

Las partes deben interrogar oralmente a los testigos (sugerimos llevar un interrogatorio por escrito). Las preguntas deben ser claras y precisas, relacionadas sobre hechos propios objeto de ésta probanza, el Juez, como en todo el proceso, tiene la dirección, pudiendo impedir aquellas que no cumplan con estos requisitos.

De lo sostenido en la presente tesis, podemos afirmar hasta el momento que ésta es la probanza más importante para la acción de usucapión por la naturaleza de la misma, ya que la piedra angular de ella es la posesión. La forma de acreditarla, como ya se mencionó es a través del desahogo de ésta probanza. Con ella se puede acreditar la causa generadora de la posesión, si la posesión es originaria o derivada, el tiempo en el que comenzó la posesión, si la posesión es pública, continua y pacífica, que, como ya estudiamos, son los requisitos que establece la ley para que opere la prescripción.

Para continuar, la prueba instrumental la contempla los artículos 1012 y 1013 del Código Adjetivo Civil en comento.

Como ya vimos, las pruebas, sobre todo las documentales, se deben ofrecer en el escrito inicial y nunca después. La prueba instrumental hace referencia a los documentos públicos y privados; que forman el expediente. Las documentales sirven para acreditar el justo título y con ello la buena fe en la posesión, así como pueden ser indicios para acreditar la existencia del justo título, tratándose de recibos de pago, por ejemplo.

La prueba pericial se encuentra regulada en los artículos 1014, 1015 y 1016 del Código de Procedimiento Civil para la Ciudad de México.

Si se ofrece la prueba pericial, ya sea en la demanda o en la reconvención, la contraparte, al presentar su contestación, según corresponda, deberá designar el perito de su parte, si se llega a ofrecer en las contestaciones respectivas, las contrapartes deberán designar al perito en las vistas que se les da para desahogo,

garantizando el principio de legalidad y audiencia, así como el principio de contradicción.

Los peritos deberán asistir a la audiencia respectiva con el fin de exponer verbalmente las conclusiones de sus dictámenes. En dicha audiencia, donde se desahogue la pericial, estos tendrán que acreditar su pericia a través de los medios legales necesarios, así como el conocimiento técnico o profesional que poseen, que por lo regular se realiza por medio de sus credenciales.

Teniendo en cuenta que la prueba central para el tema de la presente tesis respecto a la identificación del bien inmueble es la pericial en agrimensura o en topografía, según corresponda; pues es la manera científica de acreditar las medidas, colindancias y ubicación de un predio determinado; esto con la finalidad de revelar la coincidencia entre el inmueble poseído, el inmueble descrito en el justo título y en la inscripción registral. Situación que ya se ha ido develando a lo largo del presente trabajo de investigación.

Bien, dicho lo anterior y expuestas las reglas de las pruebas que contempla el Código de Procedimientos Civiles, procederemos al estudio de los momentos procesales posteriores a la demanda.

Al igual que en el procedimiento anterior, el Juez, al conocer de la demanda, puede admitir, desechar o prevenir. Si previene al actor, en virtud de ser obscura la demanda, o haya inconsistencias, éste deberá darle un plazo de tres días, por una sola ocasión para que subsane dichas inconsistencias.

En los escritos de demanda, contestación, reconvención, contestación a la reconvención y desahogo de vista de éstas, como ya vimos, las partes deben ofrecer sus pruebas expresando con toda claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con dichas probanzas.

El plazo para contestar la demanda y la reconvención a ella, es de nueve días para ambas partes.

Con los escritos anteriores, al igual que en el Procedimiento Ordinario, se fijará la litis.

Es importante tener en cuenta que:

- Se presumirán confesados los hechos de la demanda sobre los que no se pronuncie el demandado.
- La contestación a la demanda debe cubrir los mismos requisitos que se establecen para la presentación de la demanda. Oponiendo las excepciones que crea pertinentes, junto con las procesales. Estas deben hacerse en éste escrito, nunca después. Recordemos que un principio rector es la oralidad y la concentración.
- Del escrito de contestación se dará vista a la parte actora por el término de tres días para que la desahogue con las excepciones procesales invocadas por el demandado. La misma regla opera para la contestación a la reconvención.
- Es importante mencionar que si en la reconvención se reclama, por concepto de suerte principal, una cantidad superior a la que sea competencia del Juez oral, el procedimiento deberá continuar en la vía ordinaria, ante el Juez que resulte competente y el juicio será apelable. Sin embargo, todo lo actuado tendrá plena validez, como lo es el emplazamiento, la presentación de la demanda y la contestación.

Existe una determinación del Proceso Oral que establece que si el demandado se allana a la demanda, el Juez citará a sentencia que será oída

dentro de los diez días siguientes, precepto que consideramos debería ser inaplicable para las acciones de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, pues lo importante para la procedencia de la acción es que el actor pruebe su posesión y las calidades de la misma, pues estas no dependen del allanamiento del actor. Por lo que al suprimir la etapa probatoria, el Juez Oral Civil estaría violando la garantía de legalidad, al no permitir al actor desahogar sus pruebas; además dicho Juzgador se vería incapacitado de dictar sentencia a favor del actor.

Una vez fijada la litis, el Juez debe señalar la fecha y hora para la celebración de la audiencia preliminar, la que deberá fijarse dentro de los diez días siguientes a dicha determinación.

En el mismo auto, donde se fije la fecha y hora para la celebración de la audiencia preliminar, el Juez debe pronunciarse respecto a la admisión, en su caso, de las pruebas que fuesen ofrecidas en relación con las excepciones procesales opuestas, para que se rindan a más tardar en la audiencia preliminar.

En caso de no desahogarse las pruebas en la audiencia señalada para tal efecto, estas deben declararse desiertas por causa imputable al oferente.

Es obligación de las partes asistir a las audiencias del procedimiento.

Las resoluciones y determinaciones judiciales pronunciadas en las audiencias se tendrán por notificadas en ese mismo acto, por lo que surten sus efectos ese mismo día. Esto es importante para tener en cuenta los plazos y términos si se busca impugnar algún tipo de resolución.

Es de importancia práctica comentar que la parte que asista tardíamente a una audiencia, se encuentra en aptitud de incorporarse, sin embargo, la diligencia

continuará su curso y se tendrán por consentidas las actuaciones anteriores a su arribo.

Al concluir la actuación de los peritos, testigos o partes, dentro de la audiencia, a petición de ellos podrán retirarse del local donde se celebre la audiencia, siempre y cuando el Juez lo autorice.

En relación al desarrollo de las audiencias, de estimarlo necesario, se podrán decretar recesos; estos sirven para que las partes puedan llegar a acuerdos que pretendan resolverse dentro de la controversia, si lo consideran necesario.

Las audiencias se deben registrar por medios electrónicos, o cualquier otro medio idóneo a juicio del Juez, que permita garantizar la fidelidad e integridad, la conservación y reproducción de su contenido y el acceso a los mismos.

En las audiencias el Secretario del Juzgado debe hacer constar la fecha, hora, el lugar, los nombres de los servidores, y el de las personas que intervienen en la audiencia, con sus generales e identificaciones para tal efecto; por lo general, antes del comienzo de la audiencia, se solicita las identificaciones oficiales de los intervinientes.

Las partes y los terceros que intervengan en el desarrollo de las audiencias deberán rendir previamente protesta de que se conducirán con verdad, para ellos, antes de su actuación se les debe apercibir de las penas que se imponen a quienes declaran con falsedad.

Toda audiencia debe constar por escrito, y además de los requisitos ya mencionados, ésta debe llevar plasmada la firma del Juez y del Secretario Judicial correspondiente.

La audiencia preliminar, de acuerdo al artículo 1000 del Código Procesal Civil, tiene por objeto:

- La depuración del procedimiento;
- La conciliación de las partes por conducto del Juez; En muchas ocasiones, y de manera muy pertinente y aceptada, las partes convienen solucionar su controversia por medio de convenio, llegando a un común acuerdo. Mismo que deja sin materia el procedimiento;
- La fijación de acuerdos sobre hechos no controvertidos; que no es más que sacar de la controversia los hechos que sean consentidos por ambas partes;
- La fijación de acuerdos probatorios; que no es más que el convenio entre las partes para determinar que pruebas si y que no se ofrezcan en juicio;
- La admisión de pruebas, y;
- La citación audiencia de juicio.

La Audiencia Preliminar debe seguir los lineamientos establecidos en los artículos 1000, 1001, 1002, 1003, 1004 y 1005, del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, mismos que ordenan que dicha diligencia se debe realizar con o sin asistencia de las partes. Sin embargo, a quien no acuda sin justa causa justificada, se le impondrá una multa.

El Juez debe estudiar la excepciones procesales y se pronunciará al respecto.

La incompetencia, se resolverá como ya estudiamos en las reglas del Procedimiento Ordinario Civil.

Posterior, por orden lógico jurídico, el Juez procurará la conciliación entre las partes, si las partes llegasen a un convenio, y este es aprobado por él, dicho

convenio tendrá fuerza de cosa juzgada y concluirá el procedimiento en ese instante.

En caso de desacuerdo, el Juez proseguirá con la audiencia.

Es importante tener presente la siguiente regla para las etapas consecutivas:

Las partes no podrán invocar, en ningún momento, la proposición, discusión, aceptación, ni rechazo de las propuestas de conciliación. En virtud de que estas no forman parte de la litis inicial.

Durante la audiencia, a petición de parte, se puede llegar a un avenimiento sobre los hechos no controvertidos, mismos que quedarán fuera de la litis por obvias razones.

El Juez podrá proponer a las partes para que realicen acuerdos probatorios respecto de aquellas pruebas ofrecidas a efecto de determinar cuáles resultan innecesarias, y ellas serán excluidas del desahogo. Esto con la finalidad de hacer más concreto el procedimiento y agilizar el proceso. Lo anterior basado en el principio de dirección procesal, que como ya vimos, son facultades del Juzgador.

En caso de que las partes no lleguen a un acuerdo probatorio, el Juez, en la misma audiencia, deberá pronunciarse respecto a la admisión de las pruebas que determine necesarias, pudiendo excluir las que considere ociosas o no pertinentes, de igual manera, la forma en que deben prepararse para su desahogo en la audiencia de desahogo y de juicio, quedando a cargo de las partes de dicha preparación, bajo el apercibimiento que de no hacerlo se declararán desiertas de oficio las mismas por causas imputables al oferente.

El Juez, en auxilio de las partes, puede expedir citaciones y oficios, según corresponda, con el objeto de que las pruebas admitidas puedan ser debidamente desahogadas en la audiencia pertinente para ello. Lo mismo sucede con las periciales, pudiendo desde ese momento nombrar y citar al perito tercero en discordia.

En la misma determinación, se debe señalar fecha, hora y lugar para la celebración de la audiencia de juicio, misma que deberá realizarse dentro del plazo concerniente entre los diez días siguientes a los cuarenta.

Una vez abierta la audiencia se procederá al desahogo de las pruebas que se encuentren preparadas en el orden que el Juez estime conveniente.

Las pruebas que no se encuentren preparadas se declararán desiertas como ya se mencionó con anterioridad. Haciendo saber al lector que bajo ninguna circunstancia, de éste tipo, se puede diferir la audiencia para su desahogo.

En ella solo se concederá el uso de la palabra, por una vez, a cada una de las partes para formular sus alegatos. Para ello los postulantes deberán tener muy claro el procedimiento.

En dicha audiencia se dictará la sentencia correspondiente y el asunto por concluido.

Para dictar sentencia, el Juez debe exponer oralmente y de manera concisa, los fundamentos de hecho y de derecho en los que basó su sentencia. Para concluir leerá únicamente los puntos resolutivos.

Como podemos analizar, las etapas del Proceso Oral, en ciertos momentos se encuentran un tanto entrelazadas, por ejemplo, la etapa probatoria con la postulatoria; sin embargo, el presente juicio se complejiza con la falta de

disposiciones; por ejemplo, éste capítulo no contempla las reglas de la inspección ocular, sin embargo, hay disposición expresa que establece las reglas generales del Código como supletorias de las ausencias de dicho título.

Ahora procederemos a comentar el Proceso Oral Civil, que se compone de las siguientes etapas:

Presentación de la demanda (3 días para su admisión, prevención o desechamiento por el mismo; recordar el ofrecimiento de pruebas debe ser en el escrito, se da tres días al actor para subsanar omisiones por una sola ocasión). Lo anterior dispuesto por los artículos 980 y 981 del Código Adjetivo de la materia.

Auto admisorio, ordena el emplazamiento del demandado. Una vez emplazado, el demandado tiene nueve días para contestar la demanda, ofrecer pruebas, y si es su caso enderezar reconvención. Con fundamento en el precepto 983 del Código Procesal de la materia.

Con ello se emite auto donde se tenga por contestada la demanda, se da vista con la reconvención al actor para que en un plazo de nueve día conteste, como dispone el artículo 986 del Código de Procedimientos Civiles aplicable a nuestra Ciudad de México.

Atendiendo a lo establecido por el artículo 988 del Código Adjetivo, con la contestación a la demanda y a la reconvención se le da vista a la contraria para que se manifieste respecto a las excepciones, una vez fijada la *litis* se señala la admisión de pruebas respecto a las excepciones procesales, así como se establece día y hora para la celebración de audiencia preliminar.

Posteriormente, tienen celebración, primero, la audiencia preliminar, y después la de juicio, donde se desahogan las pruebas rendidas.

Como podemos percibir, éste juicio, al parecer es más corto que el Ordinario Civil, por lo que se debe tener aún más cuidado en su tratamiento.

Las pruebas en este procedimiento, deben ser las mismas que en las del Ordinario para acreditar los elementos constitutivos, reiterando que la pericial de agrimensura debe ofrecerse desde el escrito inicial de demanda, la reconvencción o las contestaciones, así como en las vistas respectivas. Después de éste punto no habrá retorno, pues no se podrá ofrecer, y en consecuencia probar la identidad del bien.

3.4 Sentencias.

Dada la amplitud del presente trabajo de investigación, únicamente abordaremos lo relativo a la sentencia definitiva en los Procedimientos Ordinarios Civiles y en Juicios Orales en Materia Civil.

Para fines de estudio, reproducimos lo definido doctrinalmente por el maestro Torres Estrada, quien dice que la sentencia: “Por nuestra parte, consideramos que la sentencia definitiva de primera instancia es la resolución que aplica la norma general al caso concreto y da por concluido el proceso; se dicta con base en las pretensiones procesales debidamente argumentadas y acreditadas.”¹⁰¹

La sentencia definitiva es la resolución que pone fin a un procedimiento de acuerdo al fondo principal, en ella se dirime la controversia y se define la verdad jurídica.

De una exégesis lógica jurídica, podemos decir que existen tres posibilidades respecto a la resolución final que puede emitir el Juez.

¹⁰¹ Torres Estrada, Alejandro, “*El proceso ordinario...*”, cit., p. 180.

- Que el actor haya acreditado su acción y se condene al demandado, total o parcialmente.
- Que el demandado haya acreditado sus excepciones y se absuelva de las prestaciones que reclamaba el actor, total o parcialmente.
- Que ninguno haya acreditado sus pretensiones y resistencias y que el Juez considere dejar a salvo sus derechos.

La sentencia se debe dictar, en el procedimiento ordinario, quince días después de citar a sentencia, con posibilidad de agregar un plazo extra de diez días, tal y como lo establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

En el Procedimiento Oral, la sentencia la debe dictar el Juez en la audiencia de juicio. Donde el Juzgador tiene el deber y la obligación de explicar brevemente y de manera clara y sencilla la resolución. Según establecen los artículos 1006 y 1007 del Código Adjetivo anteriormente señalado.

Las sentencias emitidas por los Jueces deben cumplir con los requisitos mínimos que establece nuestro artículo 14 Constitucional, además, lógicamente debe seguir la siguiente estructura, no siendo la única, pero sí la más común:

Al respecto, el licenciado Alejandro Torres Estrada dice: "... basta con que los Jueces se apeguen al art. 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Así:

- Preámbulo o proemio. Se integra con los dato generales del proceso, como fecha de la sentencia, tipo de proceso, partes contendientes, número de expediente y, en su caso, el dato de la secretaría que lo tramitó.
- Resultandos. Es un resumen del proceso: prestaciones demandadas, excepciones, pruebas ofrecidas y desahogadas, y los alegatos de las partes.

- Considerandos. Constituyen la parte medular de la sentencia, en la que el juzgador razona, motiva y fundamenta el valor que le otorga a los medios de convicción recibidos, para inclinar su ánimo a favor de alguna de las partes, parcialmente de ambas e incluso de ninguna.
- Resolutivos. Representan la parte final y esencial de la sentencia, la resolución en concreto: si se absuelve o se condena, y a quien.”¹⁰²

Ahora bien, para que una sentencia sea ejecutable, la misma ya no deberá ser modificable, y esto sucede cuando se determina que hay cosa juzgada. Hay dos formas de determinar que hay cosa juzgada, es decir, que se pueden ejecutar materialmente; ya sea por declaración judicial o por ministerio de ley.

Causan ejecutoria por ministerio de ley las sentencias, cuando no requieren declaración judicial, es decir, desde el momento en que se dicta no admite recurso alguno para modificarla.

Las sentencias que causan ejecutoria por ministerio de ley, para nuestro estudio, son:

- Las sentencias cuyo monto sea inferior al que establece el artículo 691 del Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad de México, para que las sentencia sean apelables. Exceptuando los asuntos del orden familiar y el arrendamiento de bienes inmuebles.
- Las sentencias dictadas por la Sala, ya que éstas constituyen la revisión de la dictada por una instancia inferior.

Las sentencias que causan ejecutoria por declaración judicial, son aquellas que requieren de un acto de declaración posterior a la resolución para que se establezca que son firmes y no modificables, estas son:

¹⁰² *Ibidem*, p. 182.

- Las sentencias consentidas expresamente por las partes o por su mandatarios.
- Las sentencias que fueron recurridas por la parte que no quedó conforme con la resolución, pero que se desiste del medio de impugnación.
- La sentencia que no se recurre en el término señalado.

Es importante mencionar que el auto en que se declara que una sentencia ha causado o no ejecutoria, no admite ningún recurso, según disponen los artículos 426, 427, 428 y 429 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

En los juicio que versan sobre las acciones de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, las sentencias fungen como el Título de Propiedad del actor. Esta sentencia es la que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad.

Como ya mencionamos, y como lo señala una jurisprudencia citada en el apartado “Criterios Jurisprudenciales”, de éste trabajo de investigación, las adquisiciones que se realizan a través de éstos procedimientos son exentos de pagar Impuesto Sobre la Renta, puesto que la ley reglamentaria los exime.

Para continuar con el tema y culminar con este apartado, se señalan los requisitos mínimos que debe contener la resolución que pone fin al procedimiento.

Las sentencias, según establece el artículo 82 del Código Adjetivo Civil para la Ciudad, deben contener, en cuanto a su forma:

- El lugar;
- La fecha;

- El Juez o tribunal que las pronuncie;
- Los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litiguen y;
- El objeto del pleito;
- Deben estar fundadas y motivadas en preceptos, su interpretación o principios jurídicos;
- Las cantidades y fechas deben estar escritas con letra;
- Deben contener la firma del Fedatario del juzgado y del juzgador.

Las sentencias deben contener requisitos mínimos apegados a la lógica jurídica, mismos que señala el Maestro Alejandro Torres Estrada, en su excelso libro “El procedimiento ordinario civil”, estos son:

“Congruencia: En materia civil, la resolución únicamente se debe basar en las pretensiones y resistencias de las partes, el Juez no puede actuar de oficio a menos de que la ley, o la jurisprudencia, lo obligue; resolviendo únicamente las cuestiones planteadas por estos. Este principio, dentro de la materia civil, es el que se vulnera al no existir el elemento de identificación de los bienes inmuebles en los procedimientos de usucapión de buena fe, he ahí la necesidad de regularlo dentro de la legislación civil, pues como ya comenté, puede ser que materialmente y formalmente difieran las calles, o los números, o la colonia de algún bien, y si ninguna de las partes lo invoca, el Juez no podría resolver sobre ello, y al hacerlo se violarían derechos constitucionales que más adelante estudiaremos.

Congruencia Interna: Este principio, básicamente, hace referencia a que la sentencia debe ser elaborada, en toda sus partes, en un mismo sentido; la fundamentación y la motivación deben ser coherentes con la resolución.

Motivación: es el razonamiento que realiza el Juez a través de las pruebas, los hechos y las pretensiones, así como las resistencias, que le fueron proporcionados durante el procedimiento. Éste razonamiento y valoración, así

como sus argumentos deben estar vertidos en los considerandos de las sentencias.

Fundamentación: Son los argumentos jurídicos y la aplicación de la norma al caso en concreto; todo acto de autoridad se debe encontrar fundado en leyes preexistentes.

Exhaustividad: Básicamente, este principio, obliga al Juez a que se pronuncie y resuelva sobre todas las pretensiones y resistencias invocadas por las partes. Una sentencia legal debe resolver las cuestiones planteadas por ambas partes. Y nunca debe dejar de resolver. Así como sucede con la pretensiones, el Juez, en la sentencia, también debe exponer el valor probatorio, así como la razón de ello, que otorga a cada una de las pruebas que le hicieron llegar durante el procedimiento, aunque algunas resulten ociosas.

Claridad y precisión: Las sentencias, como ya vimos, son resoluciones que ponen fin a un procedimiento determinado, mediante la cual se resuelve una controversia.”¹⁰³

Una vez que causan ejecutoria, se dice que tienen fuerza de ley, y al ser una ley (para las partes, son obligatorias y vinculantes) se deben respetar, si no se respetan y cumplen, se debe solicitar su ejecución forzosa, para hacerla valer. En ese orden de ideas, las sentencias deben ser claras y precisas en cuanto a su contenido, alcance y cumplimiento. Principio que se ve vulnerado, cuando el actor no es claro con sus pretensiones, o el demandado, pues si ninguna de las partes invocó la identidad del bien, el Juez puede declarar propietario al actor de un bien inmueble ubicado en X lugar, pero al momento de ejecutar la sentencia el Registro se verá imposibilitado por que quizá el inmueble ubicado en X lugar difiere del registrado.

¹⁰³ *Ibidem*, pp. 183, 184 y 185.

Como ya estudiamos en el presente tópico, el Juicio Ordinario Civil, cuando verse sobre la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, siempre será apelable, pues para que se pueda tramitar por esta vía necesariamente la cantidad tiene que ser superior a la actualización de la establecida por el artículo 691 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

Respecto a los Juicios Orales que versen sobre ésta acción, el recurso de apelación no es aplicable. Por lo que, si se violaron garantías, deberá tramitarse inmediatamente un juicio de Amparo Directo, mismo que más adelante estudiaremos.

3.5 Recurso de apelación.

Como ya estudiamos, el Juicio Oral Civil no admite recurso alguno respecto a la sentencia definitiva, pues la misma causa ejecutoria por ministerio de ley, así como nuestro Código adjetivo establece que esos asuntos, cuya cuantía sea menor a la ya varias veces señalada, no son apelables.

En virtud de ello, nuestro tópico únicamente versará sobre la apelación en los Procedimientos Ordinarios Civiles que versen sobre la acción objeto de nuestro estudio.

Para entrar en materia, dice el jurista Don Cipriano Gómez Lara: “La impugnación constituye, en general, una instancia reclamadora de la legalidad o procedencia de un acto de autoridad”¹⁰⁴. El recurso de apelación, es un medio de impugnación, pues a través de ello se pretende que el Juez que conoció en primera instancia del negocio, modifique o revoque su sentencia; sin embargo, si la autoridad revisora lo considera, puede confirmar dicha sentencia.

¹⁰⁴ Gómez Lara, Cipriano, *Derecho procesal civil*, 7a ed., México, Oxford University Press, 2005, p. 159.

Lo anterior, con fundamento en el artículo 51 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México, ley que, como ya comentamos, entró en vigor el día uno de junio de dos mil diecinueve, en relación con el artículo 692 BIS del Código adjetivo de la materia.

Sobre la naturaleza jurídica del recurso de apelación, citamos al Magistrado español José María Rives Seva, que refiere los posibles conceptos sobre la apelación con la finalidad de que el lector elija la más acertada. Entre las que se encuentran las siguientes: "...como un nuevo proceso, un nuevo juicio, (*ius novorum*) en el que no solamente puede discutirse la pretensión que se trató en la primer instancia, sino que cabe a las partes deducir en la alzada nuevas pretensiones y además oponer otras excepciones aunque lógicamente siempre que estén relacionadas con las cuestiones, ya que debatidas y decididas en las instancia. La segunda, por el contrario, que estima que la apelación se limita simplemente a la revisión o control de la sentencia recurrida y con la finalidad de determinar si está ajustada o no a derecho, pero partiendo sólo del material probatorio ya obrante en los autos. La tercera, es la que considera a la apelación como una continuación de la primera instancia cuyo objeto es el mismo de ésta, aunque restringido a la pretensión impugnatoria en la que el tribunal superior no se limita a la sólo revisión de la sentencia, sino que examina de nuevo la cuestión litigiosa por completo y decide teniendo en cuenta las pruebas practicadas en la instancia y excepcionalmente las pedidas y practicadas en la segunda. "¹⁰⁵

Para términos prácticos podemos decir que la apelación, materialmente hablando, es la llave que abre la puerta denominada "segunda instancia", para comenzar una revisión de las actuaciones judiciales de primera instancia, en concreto de la sentencia definitiva, así como sobre las apelaciones preventivas que se hayan hecho valer en el momento procesal oportuno para ello.

¹⁰⁵ Rives Seva, José María, *El recurso de apelación y la segunda instancia*, España, La Ley, 2011, p. 21.

La apelación es procedente en varios casos, en especial contra aquellas resoluciones que causen un perjuicio al recurrente y que no puedan ser reparadas, sin embargo, en este tema sólo abordaremos lo conducente a la apelación contra sentencias definitivas dictadas por Jueces de Proceso Escrito en Materia Civil.

La apelación debe ser interpuesta por la parte a la que afecte la resolución, así como por los terceros, estos últimos, siempre y cuando hayan sido llamados a juicio. A la parte que se le otorgó todo lo que pidió se encuentra impedido para promover recurso de apelación, sin embargo, se puede sumar a los argumentos de la autoridad, a través de la apelación adhesiva, para argumentar por qué el Juez falló en determinado sentido, esto dentro de los tres días siguientes a que surta efectos la resolución, con lo que se dará vista a la contraria para que manifieste lo que a su derecho convenga. Esto con fundamento en los artículos 689 y 690 del Código Procesal de la Materia.

La apelación tiene dos tramitaciones y dos efectos:

- Tramitación inmediata: una vez interpuesto el medio de impugnación, se da trámite a dicho recurso.
- Tramitación preventiva: básicamente quiere decir que la tramitación se realizará con la definitiva, en su caso.
- Efecto devolutivo: este efecto se refiere a que los autos en los que se actúan son devueltos al superior jerárquico para el estudio de la resolución impugnada.
- Efecto suspensivo: se refiere, básicamente, a que el procedimiento se paraliza cuando es interpuesto una apelación en éste efecto, esto en tanto el tribunal de alzada resuelva el recurso, por lo que no se puede actuar en el procedimiento de origen.

La apelación puede tramitarse en efecto devolutivo o en ambos efectos. Cuando se admita en ambos efectos serán de tramitación inmediata.

La apelación en efecto devolutivo podrá ser de tramitación inmediata o preventiva.

En la apelación de tramitación inmediata los agravios deberán expresarse al interponerse el recurso, mientras que en los de tramitación preventiva bastará con que el recurrente exprese su inconformidad al interponer el recurso. La expresión de agravios deberá hacerse en conjunto con la definitiva en escritos por separado. Como acertadamente lo disponen los preceptos 692 y 693 del Código Adjetivo.

Materialmente, la apelación debe tramitarse por escrito, realizando la expresión de agravios, que no son otra cosa más que los argumentos y las razones por las cuales la sentencia es contraria a derecho; debe ser presentada ante el tribunal que haya dictado la resolución a recurrir. Para apelar una sentencia definitiva las partes tienen un plazo de doce días a partir del día siguiente en que surta efectos, como dispone el artículo 692 del Código Procesal.

Es muy importante atender a lo establecido por el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México en su Artículo 692 Quáter, que par fines de estudio se reproducen:

Artículo 692 Quáter. Al apelarse la sentencia definitiva se deberán expresar los agravios en su contra.

Dentro del plazo de doce días a que se refiere el artículo 692, el apelante deberá hacer valer también, en escrito por separado, los agravios que considere le causaron las determinaciones que combatió en las apelaciones admitidas en efecto devolutivo cuyo trámite se reservó para hacerlo conjuntamente con la apelación de la definitiva.

...

Ahora bien, es importante tener en consideración:

- Que todos los Juicios Ordinarios, salvo interdictos, cuestiones familiares (alimentos y diferencias conyugales) y arrendamiento, se admiten en ambos efectos. Por lo que nuestra acción de estudio se sujeta a esta regla.
- La apelación admitida en ambos efectos, devolutivo y suspensivo, suspende la ejecución de la sentencia, hasta que ésta cause ejecutoria. Esto sucede, como ya vimos, cuando se dicta sentencia en Segunda Instancia.

Si es admitida en ambos efectos, se suspende el procedimiento.

La sentencia que emita la sala al respecto, como ya vimos, podría revocar la sentencia, modificarla o confirmarla.

- Que se confirme la resolución traería como consecuencia el pago de gastos y costas del apelante hacia el apelado.
- Que se revoque traería como consecuencia que se dicte una nueva sentencia, así como que se pudiese regularizar el procedimiento según se establezca.
- Que se modifique traería como consecuencia que se ajusten los considerandos y los resolutivos de la sentencia recurrida.

Si el apelante no queda conforme con ello, porque considera se violan derechos constitucionales, puede acudir a otro medio de impugnación que sería el juicio de Amparo Directo, mismo que se estudiará más adelante.

La persona que sea vencida en el juicio, en primera instancia, puede acudir a este medio y recurrir la sentencia.

Estemos bajo el supuesto en que el actor no prueba su acción en virtud de que no existe identidad entre el bien que posee y el registrado, o que el bien que posee, su título y el registrado no coinciden en domicilios, pero sí en medidas y colindancias. Es relevante mencionar que desde luego que el tribunal de Alzada debe modificar la sentencia, pues como ya se mencionó, la identificación, hoy día, no es un elemento de la acción en comento.

También pudiese darse en sentido contrario, que básicamente son los paradigmas que con esta tesis se espera resolver. El demandado apela la sentencia por condenarlo a la pérdida de la propiedad de un bien por haber operado a favor del actor la prescripción positiva. Sin embargo, el actor no acredita dicha identidad, por lo que el Juez estaría fallando a su favor existiendo duda razonable, y si bien es cierto, éste término aplica más para la materia penal, también es válido, pues las sentencias deben ser lo más apegadas a derecho y a la existencia de los hechos, materialmente hablando. Con ésta sentencia, podría vulnerarse derechos de terceros, que tienen legitimidad para acudir a éste recurso de impugnación ordinario.

Continuando para las apelaciones que versen sobre sentencias definitivas dictadas por Juzgados de Proceso Escrito en materia Civil en asuntos que traten las acciones de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles se tiene que tener en consideración los siguientes puntos:

- La apelación es un medio por el cual, un superior jerárquico, revisa que la sentencia dictada en primera instancia sea legal, es decir apegada a derecho.
- Como ya vimos, las sentencia únicamente pueden resolver sobre lo que las partes pretenden o resisten.

- En la apelación, el tribunal de alzada estudiará si no se violó el procedimiento y si a la partes se les dio, según lo probado respecto a los hechos, lo que pedían.
- Si las pruebas fueron bien valoradas.
- Si la sentencia cumple con los requisitos que ya estudiamos.
- Si el procedimiento se condujo apegado a derecho.

Finalmente, podemos decir que la apelación es un medio de impugnación ordinario que tiene como finalidad revisar todo el procedimiento, a fin de velar por la legalidad de la sentencia. Respecto al resultado de diversas entrevistas con funcionarios del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, que más adelante se mencionan, en las que éstos comentaron que tenían ordenes de los titulares de los juzgados de no otorgar éste tipo de acciones, por lo que los actores, se veían en la penosa necesidad de acudir a la apelación para revocar ésta sentencia y obtener sentencia favorable. Aun cuando se hubiesen acreditado todos los elementos constitutivos. Motivo por el cual, se deja al lector ésta breve, pero provechosa, reseña sobre la apelación.

CAPÍTULO 4 Derechos humanos y garantías constitucionales en los procedimientos judiciales que versan sobre acciones de prescripción positiva de buena fe de bienes inmuebles en los juicios ordinarios civiles y juicios orales civiles, y su defensa.

En nuestro país, el día 10 de junio del año 2011, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la reforma en materia de Derechos humanos más importante a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos desde su promulgación en el año 1917.

Esta reforma buscó fortalecer el sistema de reconocimiento y protección de los derechos humanos en nuestro país, cuya modificación implicó la reforma de varios artículos constitucionales como lo son 3º, 11, 15, 18, 29, 33, 89, 97, 102 y 105, sin embargo, el más importante para nuestro tema de estudio fue el realizado al 1º constitucional.

Dicha reforma pone en la misma jerarquía de normas a nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos con los tratados internacionales en materia de Derechos Humanos. Además, obliga a todas las autoridades a hacer valer, respetar, garantizar y promover los Derechos Humanos.

4.1 Derechos humanos y garantías constitucionales del gobernado en los procedimientos judiciales de carácter civil.

A continuación se transcribe la definición de la Organización de las Naciones Unidas al respecto: “Los Derechos Humanos son derechos inherentes a todos los seres humanos, sin distinción alguna de raza, sexo, nacionalidad, origen étnico, lengua, religión o cualquier otra condición. Entre los derechos humanos se incluyen el derecho a la vida y a la libertad; a no estar sometido ni a esclavitud ni a torturas; a la libertad de opinión y de expresión; a la educación y al trabajo, entre

otros muchos. Estos derechos corresponden a todas las personas, sin discriminación alguna.¹⁰⁶

También se define el Derecho internacional de los Derechos Humanos como: “El derecho internacional de los Derechos Humanos establece la obligación de los Gobiernos a actuar de una manera determinada o abstenerse de emprender ciertas acciones, para promover y proteger los derechos humanos y las libertades fundamentales de los individuos o de los grupos.”¹⁰⁷

Es relevante mencionar que los Derechos Humanos pertenecen a los seres humanos, y la forma de garantizarlos depende en concreto de los gobiernos; lo que es importante, ya que de el reconocimiento de éstos partirá el respeto y promoción por ellos.

Dice el maestro Alberto del Castillo del Valle: “La Garantía es el mecanismo procesal a través del cual se impone el derecho humano.”¹⁰⁸

Para nosotros las Garantías Constitucionales son: Los medios de protección Constitucional para garantizar el cumplimiento de los Derechos Humanos consagrados en nuestra Constitución, así como los contenidos en los tratados internacionales de los que nuestro bello México forme parte.

Como ya estudiamos, los derechos humanos son los que cualquier ser humano goza por el sólo hecho de existir. Sin embargo, para el estudio del presente tema es importante conocer los Derechos Humanos y las Garantías Constitucionales que existen dentro de un proceso judicial, en especial dentro de los procedimientos de carácter Civil.

¹⁰⁶ <https://www.un.org/es/sections/issues-depth/human-rights/index.html> 10-enero-2020

¹⁰⁷ Ídem.

¹⁰⁸ <https://www.youtube.com/watch?v=iFy9lb8u5sw> 9-05-2020

Para ello comenzaremos con el estudio de los que son aplicables cuando cualquier persona interviene dentro de un procedimiento judicial civil. Los derechos son para las personas, mientras que para las autoridades son mandamientos expresos de su protección, por lo que, en teoría, cualquier autoridad, de cualquier índole, debería velar por su protección. La violación a estos derechos trae consigo la nulidad de actos, la reparación de daño, la reposición del procedimiento, la suspensión de un acto de autoridad, así como obligar a alguna autoridad a actuar (o abstenerse) de forma determinada según lo establecen las leyes, la no aplicación de una norma determinada por violar Derechos Humanos, o por controvertir lo dispuesto por nuestra Carta Magna; en fin, de manera general, podríamos decir que tiene como consecuencia evitar se siga dañando un Derecho Humano determinado.

En ese orden de ideas, nos referimos en primer turno a la Garantía de irretroactividad; esta se desprende del texto constitucional consagrado en el primer párrafo del artículo 14, que dice: *“A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.”*

Las leyes, como sabemos, tienen una vigencia determinada, y su aplicación debe surtir efectos mientras ésta se encuentre vigente. La retroactividad se refiere a la aplicación de una norma abrogada o derogada, según corresponda, en un caso determinado, supliendo a la vigente. Esto es aplicable, siempre y cuando la norma pasada beneficie a la persona, aplicando únicamente la que lo beneficie, siempre y cuando el acto jurídico, o el hecho, hayan ocurrido durante esta transición. A ello se aplicará la norma que más beneficie a la persona.

En palabras del jurista Burgoa Orihuela: “La retroactividad consiste, pues, en dar efectos reguladores a una norma jurídica sobre hechos, actos o situaciones producidos con antelación al momento en que entra en vigor, bien sea impidiendo

la supervivencia reguladora de una ley anterior, o bien alterando o afectando un estado jurídico preexistente, a falta de ésta.”¹⁰⁹

Un ejemplo en donde se aplicaría dicho principio sería que al ejercitarse la usucapión se modificaran los requisitos en cuanto al tiempo para que ésta opere, ya que si antes el tiempo de posesión que requería la ley para que operara la acción era de 5 años, se reformara exigiendo 7 años para prescribir. Si al momento de que presentamos la demanda se encuentra vigente la ley que regula los 5 años, el Juez no puede adoptar la nueva y requerir los 7 años, pues de alguna manera estaría violando ésta Garantía.

Y viceversa, sucede si durante la posesión se requieren 5 años para prescribir, pero al momento de presentar la demanda se aplican 7 años, el actor puede invocar la norma que más le favorezca, pues durante la posesión se consideraban únicamente 5 años para prescribir, máxime que, en este caso en concreto, la acción de prescripción no se consuma en la sentencia, sino cuando, a través del tiempo, se reúnen los requisitos de ley para que sea procedente.

4.1.1 Garantía de audiencia.

La garantía de audiencia es un derecho de defensa que tiene el gobernado para controvertir los actos de autoridad previo a que estos surtan efectos. Éste derecho se encuentra consagrado en el artículo 14 constitucional, en su segundo párrafo, mismo que se reproduce, a continuación, *por su importancia*: “Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.”

¹⁰⁹ Burgoa Orihuela, Ignacio, *Las garantías individuales*, 39a ed., México, Porrúa, 2007, p. 506.

Esto implica el derecho, como ya mencioné, de poder comparecer ante la autoridad a oponerse a los actos que afecten sus propiedades, posesiones o derechos y a exponer las defensas pertinentes, para lo cual, obviamente, es intrínsecamente necesaria la existencia de un procedimiento previo a la privación, para que dicha privación sea legal.

4.1.2 Garantía de seguridad jurídica.

La garantía de seguridad, en palabras de Don Ignacio Burgoa Orihuela: “ese conjunto de modalidades jurídicas a que tiene que sujetarse un acto de cualquiera autoridad para producirse válidamente, desde un punto de vista jurídico, la afectación en la esfera del gobernado a los diversos derechos de éste, y que se traduce en una serie de requisitos, condiciones, elementos, etc., es lo que constituye las garantías de seguridad jurídica.”¹¹⁰

Lo que básicamente se traduce en que todos los actos de autoridad sobre los gobernados que no se encuentren apegados a lo establecido por la legislación, y que esta se encuentre debidamente dentro de los derechos humanos, carecen de validez para el derecho.

En virtud de lo anteriormente manifestado, podemos decir que la seguridad jurídica es una garantía que contempla muchas garantías, como lo serían la irretroactividad de la ley y la exacta aplicación de la ley.

Los actos de autoridad afectan la esfera jurídica del gobernado, y esto es posible debido a que nos encontramos en un Estado de derecho, donde deben imperar las normas, por lo que para que estos actos tengan eficacia, como ya mencionamos, deben estar ajustados a las garantías que veremos más adelante y sin violentar derechos humanos; en este orden de ideas, la afectación a la esfera del gobernado sería válida, tanto para el, para la sociedad y para las instituciones.

¹¹⁰ *Ibidem*, p. 504.

Esta garantía es un acto positivo para el Estado, es decir, para garantizarla debe hacerla cumplir, y velar por que se cumpla, a diferencia de muchas otras donde debe abstener de actuar, por tanto se puede inferir que esta garantía es la principal característica de un Estado de Derecho, pues pertenecer a un Estado de ésta índole quiere decir que es un país donde se respeta y se hacen cumplir las leyes.

4.1.3 Garantía de legalidad.

La garantía de legalidad en materia civil se encuentra establecida en el cuarto párrafo del artículo 14 constitucional, mismo que se transcribe: *“En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho.”*

Nuestro Máximo Tribunal ya se ha pronunciado al respecto, por ello se reproduce la tesis siguiente:

GARANTIA DE LEGALIDAD. QUE DEBE ENTENDERSE POR. La Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, la que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan así, para satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las garantías de audiencia, de

fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.¹¹¹

Este criterio establece que las actuaciones administrativas o judiciales se deben apegar a las leyes previamente establecidas, debidamente fundadas y motivadas, por lo que de no ser así, dicho acto, u omisión, violaría la Garantía de legalidad. La Garantía de legalidad también se encuentra consagrada en el primer párrafo del artículo 16 constitucional, que para el estudio de la misma se reproduce:

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento. En los juicios y procedimientos seguidos en forma de juicio en los que se establezca como regla la oralidad, bastará con que quede constancia de ellos en cualquier medio que dé certeza de su contenido y del cumplimiento de lo previsto en este párrafo.

Con estos dos artículos constitucionales, tanto el 14 como el 16, se ordena a las autoridades fundar y motivar sus actos, así como los requisitos que deben tener estos para que ellos puedan causar un perjuicio sobre el estado y el patrimonio de las personas de forma legal, es decir apegado a derecho.

La interpretación literal de la ley, como se contempla en el artículo 14 Constitucional, se refiere a que es válida si esta es clara. Por lo que los Jueces y autoridades se deben abstener de Interpretar donde no hay lugar a la interpretación.

¹¹¹ 217539. Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI, Enero de 1993, p. 263.

Dice Don Ignacio Burgoa Orihuela: “La formación legal se compone de un conjunto de reglas jurídicas ordenadas y sistematizadas que rigen una materia a través de sus distintos aspectos, modalidades o instituciones.”¹¹²

De donde se desprende que las normas deben ser abstractas, pero ello no implica que estas no tengan una formación lógica en su composición, por lo que éstas deben contemplar, de alguna manera, la mayor de opciones posibles en su gestación.

De lo anteriormente estudiado podemos puntualizar:

- La interpretación de la ley corresponde al Poder Judicial de la Federación, por lo que a los Jueces del orden común toca la aplicación de ellas.
- La garantía de legalidad es el sentido estricto de la garantía de seguridad, siendo esta el género y aquella la especie.
- La garantía de legalidad da certidumbre a los gobernados sobre el actuar de las autoridades, y cualquier determinación judicial debe estar apegada, estrictamente, a la ley y a su interpretación.
- La certidumbre da a los gobernados la seguridad de que todos los actos de autoridad corresponden a un Estado de derecho.
- La inexistencia de una norma viola esta garantía, pues para que se pueda aplicar en un acto de autoridad debe estar contemplada.
- Dentro de esta garantía también se consagra la que establece que los actos de autoridad deben estar apegados a una norma existente.

¹¹² Burgoa Orihuela, Ignacio, “*Las garantías...*”, *cit.*, p. 581.

En virtud de lo expuesto podemos adelantar que existen medios de protección a estas violaciones, como ya dijimos, es el ejemplo del Juicio de Amparo, en cualquiera de sus dos modalidades. De la cual sólo estudiaremos a la que recaiga a la sentencia definitiva en ambos procedimientos que deriven del ejercicio de la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles.

4.2 Procedencia del juicio de amparo en los procedimientos que versan sobre acciones de prescripción positiva de buena fe de bienes inmuebles.

El Juicio de Amparo, también conocido como Juicio de Garantías, es un medio de protección constitucional que contemplan los artículos 103 y 107 constitucionales.

Este medio de protección constitucional tiene como finalidad garantizar los derechos humanos a los gobernados contra actos u omisiones de las autoridades, y en algunos casos contra particulares.

La Ley de Amparo reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, contempla dos formas de procedencia del Juicio de Amparo; el directo y el indirecto. Por el momento únicamente entraremos al estudio del primero.

Por su importancia se cita el artículo 103 de la Constitución Federal:

Artículo 103. Los Tribunales de la Federación resolverán toda controversia que se suscite

I. Por normas generales, actos u omisiones de la autoridad que violen los derechos humanos reconocidos y las garantías otorgadas para su protección por esta Constitución, así como por los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte; ...

El precepto anterior de nuestra Carta Magna dota de competencia a los Tribunales Federales para conocer sobre el Juicio de Amparo a efecto de garantizar los Derechos Humanos.

Ahora bien, el otro precepto que da vida al Juicio de Amparo es el 107 de la misma norma, nuestra Constitución, que al respecto establece:

Artículo 107. Las controversias de que habla el artículo 103 de esta Constitución, con excepción de aquellas en materia electoral, se sujetarán a los procedimientos que determine la ley reglamentaria, de acuerdo con las bases siguientes:

I. El juicio de amparo se seguirá siempre a instancia de parte agraviada, teniendo tal carácter quien aduce ser titular de un derecho o de un interés legítimo individual o colectivo, siempre que alegue que el acto reclamado viola los derechos reconocidos por esta Constitución y con ello se afecte su esfera jurídica, ya sea de manera directa o en virtud de su especial situación frente al orden jurídico.

Tratándose de actos o resoluciones provenientes de tribunales judiciales, administrativos o del trabajo, el quejoso deberá aducir ser titular de un derecho subjetivo que se afecte de manera personal y directa;

...

c) En materia civil, cuando se reclamen sentencias definitivas dictadas en juicios del orden federal o en juicios mercantiles, sea federal o local la autoridad que dicte el fallo, o en juicios del orden común.

En los juicios civiles del orden federal las sentencias podrán ser reclamadas en amparo por cualquiera de las partes, incluso por la Federación, en defensa de sus intereses patrimoniales, y

...

IX. En materia de amparo directo procede el recurso de revisión en contra de las sentencias que resuelvan sobre la constitucionalidad de

normas generales, establezcan la interpretación directa de un precepto de esta Constitución u omitan decidir sobre tales cuestiones cuando hubieren sido planteadas, siempre que fijen un criterio de importancia y trascendencia, según lo disponga la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en cumplimiento de los acuerdos generales del Pleno. La materia del recurso se limitará a la decisión de las cuestiones propiamente constitucionales, sin poder comprender otras;

X. Los actos reclamados podrán ser objeto de suspensión en los casos y mediante las condiciones que determine la ley reglamentaria, para lo cual el órgano jurisdiccional de amparo, cuando la naturaleza del acto lo permita, deberá realizar un análisis ponderado de la apariencia del buen derecho y del interés social.

Dicha suspensión deberá otorgarse respecto de las sentencias definitivas en materia penal al comunicarse la promoción del amparo, y en las materias civil, mercantil y administrativa, mediante garantía que dé el quejoso para responder de los daños y perjuicios que tal suspensión pudiere ocasionar al tercero interesado. La suspensión quedará sin efecto si éste último da contragarantía para asegurar la reposición de las cosas al estado que guardaban si se concediese el amparo y a pagar los daños y perjuicios consiguientes;

XI. La demanda de amparo directo se presentará ante la autoridad responsable, la cual decidirá sobre la suspensión. En los demás casos la demanda se presentará ante los Juzgados de Distrito o los Tribunales Unitarios de Circuito los cuales resolverán sobre la suspensión, o ante los tribunales de las entidades federativas en los casos que la ley lo autorice;

...

Es importantísimo mencionar que el principio que rige la procedencia del amparo es el de definitividad, que básicamente se refiere a que, previo al juicio de

garantías, se tienen que agotar los recursos que establece la ley para combatir el acto que da origen a dicho procedimiento.

Como ya analizamos, los Procedimientos Ordinarios Civiles que versen sobre acciones de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, se pueden recurrir a través del recurso de apelación que tiene trámite ante el superior jerárquico inmediato, las Salas, conocido como Tribunal de Alzada. Los juicios primarios, como ya vimos, se tramitan ante Jueces de Proceso Escrito en materia Civil.

Ahora bien, respecto al tratamiento, dependiendo del caso en concreto, con relación a los inmuebles que tengan un valor inferior al establecido por el artículo 691 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, conforme al acuerdo publicado en el Boletín Judicial del día siete de enero de dos mil veinte, del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, deben conocer de ellos los Jueces de Proceso Oral en materia Civil. Y como también ya se estudió, las sentencias que emiten estos Juzgadores son inapelables por mandato expreso de ley. Por lo que ante estas sentencias no es aplicable la apelación para la revisión de las mismas.

Ante tales circunstancias, el sistema jurídico mexicano, contempla un procedimiento que sirve para revisar la constitucionalidad de las sentencias, para que estas no fueran contrarias a nuestra Constitución y los derechos consagrados dentro de ella, que como es de explorado derecho, son la norma fundamental de nuestro México, junto con los tratados internacionales sobre Derechos Humanos de los que nuestro país forma parte. A partir de la reforma constitucional en materia de Derechos Humanos el Juicio de Amparo tiene el efecto de proteger los Derechos Humanos.

Lo anterior se robustece con lo señalado por el maestro de la Universidad Autónoma Metropolitana, Raúl Chávez Castillo, que dice: "... la frase garantías

individuales, la cual, ya no puede tenerse en ese sentido, sino que, habrá de considerar que ha cambiado esa denominación, para incluir en el concepto que vierte el nuevo paradigma que rige al juicio de amparo, consistente en la violación de derechos humanos y sus garantías (que ya no se habla propiamente de garantías individuales), otorgadas para su protección por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como por los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte.”¹¹³

Las preguntas que dan entrada a nuestro tópico son:

1. ¿Existe alguna manera de controvertir las sentencias, en el caso de los Procedimientos Ordinarios Civiles, dictadas por la Sala, donde ordenan revocar, modificar o confirmar la resolución?

Y en el segundo caso:

2. ¿Existe alguna manera de controvertir las sentencias, en el caso de los Juicios Orales en materia Civil, dictadas por los Jueces?

Para adelantarnos un poco, la respuesta a ambas preguntas es: Sí, tal y como a continuación se ampliará la idea en los temas siguientes.

4.2.1 Juicios Ordinarios Civiles.

Los Procedimientos Ordinarios Civiles, pueden ser revisados en cuanto a su legalidad con los recursos de apelación. Sin embargo, ¿qué sucede si dentro de ambos procedimientos se violan derechos humanos? O ¿si la aplicación de una norma, o su no contemplación, violan estos derechos? El gobernado tiene acceso

¹¹³ Chávez Castillo, Raúl, *Derecho procesal de amparo conforme a la nueva ley de amparo*, 4a ed., México, Porrúa, 2014, p. 6.

a un medio de protección que tiene trámite antes las autoridades Federales, el Poder Judicial de la Federación.

Según la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en su artículo 37, fracción I, inciso c), los Tribunales Colegiados de Circuito son los órganos competentes para conocer sobre los Juicios de Amparo contra las sentencias o resoluciones de los procedimientos sobre los que no proceda el recurso de apelación, o de sentencias o resoluciones dictadas en apelación.

Así como también lo establecido por el artículo 33, 34 y 170 de la Ley de Amparo, y por la fracción I del artículo 103 y la fracción I del artículo 107, ambos de nuestra Carta Magna.

4.2.2. Juicios orales en materia civil.

Los procedimientos orales civiles como ya vimos, no son recurribles, por lo que, en este caso en concreto, el gobernado tiene acceso a un medio de protección, al igual que el Ordinario Civil, que tiene trámite antes las autoridades federales, el Poder Judicial de la Federación.

En virtud de que no se puede recurrir por algún medio de impugnación ordinario, como lo sería la apelación, el gobernado, inmediatamente, tiene que acudir a la autoridad federal para solicitar la protección de sus derechos.

Los artículos señalados en el tópico anterior, son los mismos que facultan a los Tribunales Colegiados de Circuito para conocer de los Juicios de Amparo Directo. En especial el inciso c) del artículo 37 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación. El cual establece lo siguiente:

Artículo 37. Con las salvedades a que se refieren los artículos 10 y 21 de esta ley, son competentes los tribunales colegiados de circuito para conocer:

I. De los juicios de amparo directo contra sentencias definitivas, laudos o contra resoluciones que pongan fin al juicio por violaciones cometidas en ellas o durante la secuela del procedimiento, cuando se trate:

...

c) En materia civil o mercantil, de sentencias o resoluciones respecto de las que no proceda el recurso de apelación, de acuerdo a las leyes que las rigen, o de sentencias o resoluciones dictadas en apelación en juicios del orden común o federal, y

...

4.3 Violaciones a los derechos humanos por la falta de existencia, en la legislación, del elemento de plena identidad en procedimientos que versan sobre acciones de prescripción positiva de buena fe de bienes inmuebles, tanto en los juicios ordinarios civiles y juicios orales civiles.

El presente tema se puede abordar desde dos formas:

1. Partiendo de un razonamiento lógico jurídico que la legislación civil y procesal de la Ciudad de México no contempla el elemento de identificación del bien como requisito para la procedencia de la acción de mérito. En términos prácticos, la no contemplación del requisito de plena identidad del bien.

2. Y considerando que al no contemplarla, el Juez falle a favor del demandante; es decir, que exista discrepancia notoria entre el justo título, la ubicación material del bien y la ubicación formal, con la que se muestra en la inscripción registral correspondiente. Prácticamente, que se condene al

demandado a la pérdida de la propiedad de un bien que no fue plenamente determinado dentro del procedimiento.

Para la primera, podemos decir, que es un tanto complicado la procedencia del Juicio de Amparo, y todo dependerá de la habilidad del postulante y de la pericia del Juzgador Federal. Pues basando la inexistencia del elemento de identificación del bien en la acción de prescripción positiva como una omisión de autoridad, en este caso el legislativo (al legislar de manera equívoca o incompleta) el postulante podría obtener una sentencia que le proteja respecto a la sentencia que le pare perjuicio, si esta es contraria a sus pretensiones, bajo el argumento de la discrepancia de la ubicación formal y material, así como la identidad del bien objeto de la usucapión.

Para ello se transcribe el siguiente precepto de la Ley de Amparo:

Artículo 1o. El juicio de Amparo tiene por objeto resolver toda controversia que se suscite:

I. Por normas generales, actos u omisiones de autoridad que violen los derechos humanos reconocidos y las garantías otorgadas para su protección por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como por los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte;

...

Como podemos observar, el Amparo es procedente contra normas generales, actos y omisiones de autoridad que violen Derechos Humanos, sin embargo, éste precepto señala la falta de regulación o legislación, o contemplación de algún precepto, como sucede con la inexistencia del elemento de identificación del bien en la acción de prescripción positiva. A pesar de ello, desde un aspecto material, podemos decir que la falta de éste elemento es una omisión del legislativo para regular la acción que nos ocupa, pues si bien la regula,

no contempla en su abstracción ésta posibilidad, ya que no se encuentra en el Código Procesal como algún requisito o elemento de la acción.

Para el segundo, que sería el más común, podemos decir que la sentencia, en cualquier sentido en el que sea resuelta la controversia, siempre y cuando se presente la particularidad de discrepancia entre el justo título, la ubicación material y la ubicación registral del bien, es sujeta de éste medio de protección, pues la legislación no contempla dicho elemento, el de identificación, en las acciones de prescripción positiva de buena fe, y esto, como ya se mencionó, trae consigo violaciones a las garantías constitucionales anteriormente expuestas.

4.3.1 Amparo Directo en Procedimiento Ordinario Civil.

Ahora bien, como ya estudiamos, el Juicio de Amparo Directo es procedente contra la sentencia definitiva, en caso de los Juicios Orales Civiles, así como para la dictada por la Sala en los Procedimientos Ordinarios Civiles.

En razón de ello, y en virtud de que el procedimiento es el mismo en el Amparo Directo en ambos casos, tanto en las sentencias emitidas en los Juicios Orales Civiles, así como la dictada por la Sala en los Procedimientos Ordinarios Civiles, unificamos el tratamiento del procedimiento de Amparo Directo en ambos, esto con la finalidad de no ser repetitivos de manera ociosa. En ambos, el procedimiento es el mismo, pues lo que busca es combatir la sentencia definitiva según corresponda. Exponiendo que no existen trámites diversos para combatir las sentencias aunque estas provengan de diversos procedimientos.

En virtud de ello, este tema está dedicado al tratamiento del Amparo Directo contra sentencias que violen derechos humanos y garantías sobre la resolución de controversias sobre acciones de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles como consecuencia de la inexistencia del elemento de identidad en la

legislación civil, cuando falle a favor del demandante o en su contra, según sea el caso.

Las partes que integran el Juicio de Amparo son:

- El quejoso: persona que promueve el Amparo, solicitando la protección de sus derechos. En nuestra acción sería la parte que se le negó lo solicitado en una o en ambas instancias, dependiendo del caso en concreto.
- La autoridad responsable: autoridad jurisdiccional que viola los derechos del quejoso con sus actuaciones u omisiones. Hay autoridad ordenadora y ejecutora, la primera es quien determina la resolución y la segunda es la que la hace valer.
- El tercero interesado: que es la persona a la que afectaría cambiar el sentido de la resolución impugnada. (En estos procedimientos, los terceros interesados son los que fueron favorecidos con la resolución impugnada.)
- El Ministerio Público: es la autoridad administrativa facultada para representar a la sociedad.

El Juicio de Amparo Directo es procedente contra sentencias definitivas, entendiendo por sentencias definitivas las que ponen fin al juicio; siempre y cuando se cometan violaciones a Derechos Humanos.

Además, como ya mencionamos, la Ley de Amparo contempla el principio de definitividad; principio que obliga al quejoso a agotar los recursos ordinarios para combatir dicha resolución.

También, cuando dentro del procedimiento, ya sea Ordinario Civil u Oral Civil, surjan cuestiones sobre la constitucionalidad de normas, siempre y cuando sean de reparación posible, por no afectar derechos sustantivos ni constituir violaciones procesales relevantes, estas podrán hacerse valer en el Amparo Directo que proceda contra la sentencia definitiva.

Precepto importante para nuestro tema de estudio y que da cabida cuando antes del auto admisorio, en el auto de prevención, el Juez requiere a la parte actora para que aclare la diferencia de domicilios entre los señalados y los que pudiesen contemplarse en el certificado de inscripción registral (Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes), pues materialmente, la parte se encuentra en posibilidad de ofrecer pruebas en el Juicio Ordinario Civil, como lo sería la pericial en agrimensura, para la identificación del bien, porque como ya dijimos, éste no es un elemento de la acción. Situación que además de violar la garantía de legalidad, seguridad jurídica, también violaría el principio de igualdad de las partes, pues de alguna manera ésta determinación busca subsanar un posible error o defecto de la demanda del actor.

Supuesto que no sucede en el Juicio Oral Civil, porque como ya estudiamos, las pruebas deben ofrecerse desde el escrito inicial. Dicha resolución violaría además de la garantía de legalidad, también el principio de igualdad de las partes, como ya fue mencionado.

Los párrafos anteriores se encuentran regulados en el artículo 170 de la Ley de Amparo, pues dicho precepto determina la procedencia del Juicio de Amparo.

También establece la legislación en comento, que deben hacerse valer las violaciones a las leyes del procedimiento, solamente si el quejoso las impugnó a través de los recursos ordinarios. Por lo que el Amparo tiene el objeto de estudiar si existen las violaciones que alega el quejoso, no siendo un remedio el Amparo para estudiar las cuestiones no planteadas. Tal y como lo establece el artículo 171 de dicha ley.

La Ley de Amparo en su artículo 172 establece un catálogo de los actos que son considerados violaciones al procedimiento, entre los que se encuentran los siguientes:

Artículo 172. En los juicios tramitados ante los tribunales administrativos, civiles, agrarios o del trabajo, se considerarán violadas las leyes del procedimiento y que se afectan las defensas del quejoso, trascendiendo al resultado del fallo, cuando:

I. No se le cite al juicio o se le cite en forma distinta de la prevenida por la ley;

II. Haya sido falsamente representado en el juicio de que se trate;

III. Se desechen las pruebas legalmente ofrecidas o se desahoguen en forma contraria a la ley;

IV. Se declare ilegalmente confeso al quejoso, a su representante o apoderado;

V. Se deseche o resuelva ilegalmente un incidente de nulidad;

VI. No se le concedan los plazos o prórrogas a que tenga derecho con arreglo a la ley;

VII. Sin su culpa se reciban, sin su conocimiento, las pruebas ofrecidas por las otras partes;

VIII. Previa solicitud, no se le muestren documentos o piezas de autos para poder alegar sobre ellos;

IX. Se le desechen recursos, respecto de providencias que afecten partes sustanciales del procedimiento que produzcan estado de indefensión;

X. Se continúe el procedimiento después de haberse promovido una competencia, o la autoridad impedida o recusada, continúe conociendo del juicio, salvo los casos en que la ley expresamente la faculte para ello;

XI. Se desarrolle cualquier audiencia sin la presencia del Juez o se practiquen diligencias judiciales de forma distinta a la prevenida por la ley; y

XII. Se trate de casos análogos a los previstos en las fracciones anteriores a juicio de los órganos jurisdiccionales de amparo. “

Es importante considerar que, en la demanda de Amparo, deben hacerse valer todas las violaciones que estime se cometieron, pues si no lo realiza el quejoso se le tienen por consentidas. Dejando claro que no se podrán hacer valer con posterioridad. Tal y como lo establece el artículo 174 de la Ley de Amparo.

Ahora bien, continuaremos con la estructura material que debe contener una demanda de Amparo Directo. En primer momento, cualquier demanda de amparo que presentemos, debe cubrir con los requisitos establecidos en el artículo 175 de la ley, que son:

- La demanda debe presentarse por escrito;
- En la demanda debe constar el nombre y domicilio del quejoso y de quien promueve en su nombre;
- El nombre y domicilio del tercero interesado;
- La autoridad responsable;
- El acto reclamado que debe ser el acto de autoridad que cause perjuicio y violente derechos humanos al quejoso, nuestra Ley de Amparo establece que cuando se aluda a la inconstitucionalidad de la norma, esta se debe argumentar y exponer en los conceptos de violación y no en el acto reclamado;
- La fecha en que se haya notificado el acto reclamado al quejoso o aquélla en que hubiese tenido conocimiento del mismo;
- Los preceptos que contengan los derechos humanos cuya violación se reclame a través del amparo
- Los conceptos de violación.

Como decía la maestra, en sus clases de Teoría del Proceso, en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, la Licenciada Luz Hernández Quezada, el Amparo Directo es el que se presenta de manera indirecta, y el Indirecto el que se presenta de manera directa. Esto quiere decir que el Amparo Directo se tiene que presentar materialmente ante la

autoridad responsable (misma que a su vez remitirá al Tribunal Colegiado correspondiente), mientras que el indirecto ante el Juez que va a conocer del amparo (Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Distrito).

A la demanda se tienen que anexar los traslados, que son las copias simples del escrito inicial de demanda que, de acuerdo al artículo 176 y 5 de la Ley de Amparo, serán para:

- Autoridad(es) responsable(s)
- Tercer interesado
- Para el cuaderno de suspensión (por duplicado, por así establecerlo la ley de la materia)

Sugerimos no olvidar el acuse para el promovente.

Si no se anexan, la autoridad jurisdiccional realizará la prevención correspondiente.

La presentación de la demanda ante autoridad diversa a la señalada no interrumpe los plazos del amparo para su promoción, por lo que estos no contarán y puede correr el riesgo de una posible improcedencia por no haberse hecho valer en el tiempo establecido para ello. Según dispone el artículo 176 de la Ley de Amparo.

La autoridad responsable, una vez presentada la demanda de amparo, debe de:

i. Certificar la fecha de notificación al quejoso de la resolución reclamada (tema que es muy importante para los quejosos, pues en los juicios orales civiles, la sentencia se notifica en el momento en el que se dicta), la de su presentación y los días inhábiles que transcurrieron entre ambas fechas. Lo anterior a efecto de

que la autoridad jurisdiccional de amparo establezca si no hay una causal de improcedencia.

ii. Correr traslado al tercero interesado con la demanda, a efecto de que éste pueda adherirse al amparo, como sucede con la apelación.

iii. Rendir el informe justificado, mismo que deberá enviar junto con la demanda de amparo, los autos del juicio de origen (copias certificadas) y las constancias de que se haya corrido el traslado correspondiente. Si no se rinde el informe correspondiente se tiene por consentidas las violaciones que alega el quejoso.

Lo anterior se debe hacer dentro del plazo de cinco días contados a partir de la presentación de la demanda, según establece el artículo 178 de la Ley de Amparo.

Una vez remitidas las anteriores constancias al Tribunal Colegiado de Circuito correspondiente, el presidente del tribunal debe pronunciarse sobre si admite la demanda, previene al promovente o la desecha. Los litigantes y postulantes deben ser muy cuidadosos de que su demanda de amparo no se encuentre en uno de los supuestos de causas de improcedencia, pues son las primeras que analiza el juzgador federal a efecto de tomar la determinación correspondiente, dicha determinación deberá emitirse dentro de los tres días siguientes a la recepción de las constancias. Si se previene al quejoso, éste tendrá un plazo de cinco días para cumplimentar o subsanar la determinación de la autoridad. Dicha notificación es personal. Si lo previene y este no cumple la resolución, se le tendrá por no presentado el Juicio de Garantías, comunicando inmediatamente a la autoridad responsable dicho acto. A efecto de que ésta ejecute materialmente la sentencia impugnada, tal y como disponen los artículos 179 y 180 de la Ley reglamentaria de los artículos 103 y 107 Constitucionales.

Si se admite la demanda, o se desahoga la prevención en tiempo y forma, el Tribunal Colegiado notificará a las partes el acuerdo relativo, para que en el

plazo de quince días presenten sus alegatos o promuevan Amparo Adhesivo según corresponda. El amparo Adhesivo lo define el maestro Alberto del Castillo del Valle como: "... es un medio de defensa constitucional, ante la violación de garantías en perjuicio de la parte procesal que obtuvo sentencia favorable, pero en cuyo perjuicio se conculcaron garantías y pretende la anulación de los vicios procesales o de fondo que resintió, a fin de que se robustezca o fortalezca la sentencia del juicio de origen y vuelva a ser beneficiada con esa resolución jurisdiccional, una vez que se cumpla con la ejecutoria de amparo."¹¹⁴, por lo que los conceptos de violación del Amparo adhesivo van encaminados a fortalecer el sentido del fallo impugnado; este se resuelve en una sentencia, en el mismo cuaderno y tiene el mismo tratamiento del Amparo en general; según disponen los artículos 181 y 182 de la Ley de Amparo.

Una vez transcurrido el plazo para presentar alegatos o promover Amparo adhesivo, dentro de los tres días siguientes el magistrado presidente turnará el expediente al Magistrado Ponente para que éste formule un proyecto de resolución dentro de los 90 días siguientes al día en que fue asignado y turnado el expediente. El acuerdo de turno tiene el efecto de citar a sentencia a las partes del Juicio de Amparo, como manda el precepto 183 de la Ley de la materia.

Posterior a ello, el órgano jurisdiccional procederá, en concreto el Magistrado Ponente, a la elaboración del proyecto de sentencia. Tomando en consideración la siguiente regla: Se privilegian las violaciones de fondo sobre las de forma, a menos que las segunda beneficien más al quejoso. Las audiencias de discusión y resolución son públicas salvo que se disponga de manera diversa. Las lista de los asuntos a tratar en las sesiones se publicaran en los estrados del tribunal tres días antes de la celebración de la sesión. De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 184 de la Ley de Amparo.

¹¹⁴ Del castillo Del Valle, Alberto, *Compendio de Juicio de Amparo*, 3a ed., México, Ediciones Jurídicas Alma, S.A de C.V, 2014, p. 265.

En tratamiento del asunto, el Magistrado Ponente expondrá su proyecto de resolución exponiendo las constancias y los argumentos, así como disposiciones de derecho sobre las que verse su asunto; posterior a ello comenzará con el debate. Una vez realizado el debate procederá la votación, con la cual el magistrado presidente dará cuenta. Pueden ocurrir tres supuestos:

- Que el proyecto sea aprobado por unanimidad
- Que el proyecto sea aprobado por mayoría
- Que el proyecto sea negado

Si el proyecto es aprobado por unanimidad se hará constar en el acta respectiva. El magistrado presidente deberá hacer la declaración correspondiente y el secretario deberá enlistarlo para su publicación en los estrados.

Ahora bien, cuando éste es aprobado por mayoría, el magistrado disidente podrá hacer un voto particular exponiendo sus motivos, mismo que deberá rendirse dentro del plazo de diez días siguientes al de la firma del engrose.

Sin embargo, cuando es negado el proyecto, el magistrado ponente podrá emitir una nueva sentencia con las reformas y adiciones que hubiesen sido discutidas y vertidas dentro de la sesión; o, en su caso, si el magistrado ponente no está de acuerdo, éste se turnará a otro magistrado para que elabore el proyecto correspondiente.

En ambos casos, los magistrados cuentan con un plazo de diez días para emitir la nueva sentencia, actos que deberán constar en autos del proyecto original.

Una vez emitida la sentencia correspondiente, ésta deberá ser firmada por los asistentes y por el secretario. Una vez firmada la sentencia, ésta se notificará

a las partes por la lista correspondiente para ello, salvo que sea procedente el recurso de revisión, por lo que ésta notificación se hará de forma personal.

Lo anteriormente expuesto se encuentra fundado en los artículos 184 al 189 de la Ley de la materia.

Es muy relevante tener en cuenta, que, cuando el quejoso es el demandado, quien fue vencido en juicio en la acción materia de éste trabajo, puede solicitar la suspensión del acto reclamado, pues como ya vimos, el actor busca que se le declare propietario de bien inmueble determinado por haber operado la prescripción, y con ello se busca que el Juez ordene al registro realizar la anotación correspondiente. Con ello podemos decir que la autoridad ordenadora es el órgano jurisdiccional, mientras que la ejecutora lo sería el órgano registral, pues es quien ejecuta la sentencia. Para evitar la cancelación, y la nueva inscripción, el quejoso puede solicitar la suspensión del acto reclamado, a efecto de que no se ejecute la sentencia. Para ello entraremos al estudio superficial de la suspensión del acto reclamado.

Suspensión del Acto Reclamado

Con el Amparo, el quejoso, puede solicitar la suspensión del acto que se reclame, para que éste no surta sus efectos o se paralice su ejecución. La autoridad responsable está obligada a resolver dentro de las veinticuatro horas siguientes sobre la solicitud de suspensión y los requisitos para ella, misma que podrá dictar de manera provisional hasta entonces se resuelva el incidente correspondiente, según se lo ordena el artículo 190 de la Ley de Amparo.

La suspensión provisional del acto reclamado imposibilita a la autoridad responsable de ejecutar el acto que se reclama en el Juicio de Amparo.

La legislación de Amparo establece que dicha suspensión podrá decretarse de oficio, según el caso en concreto, o a petición del quejoso. En materia civil, al no contemplar la suplencia de la queja, se debe realizar a petición de parte.

Para que el Tribunal ordene la suspensión se debe cumplir con los requisitos siguientes:

- Que la solicite el quejoso.
- Que no perjudique al interés social ni se contravengan disposiciones de orden público.

Dicho procedimiento tendrá trámite por cuerda separada y por duplicado. Por ello se deben anexar dos traslados extras, como se refirió con anterioridad.

Ésta se podrá solicitar en cualquier tiempo mientras no se dicte sentencia ejecutoriada, sin embargo, se sugiere solicitarla junto con la demanda de Amparo.

En los asuntos en que sea procedente la suspensión pero esta pueda ocasionar daño o perjuicio a tercero y la suspensión se decreta, el quejoso deberá otorgar garantía bastante para, de no obtener sentencia favorable en el Amparo, reparar el daño e indemnizar los perjuicios que pudiesen causarse, según establece el artículo 132 de la Ley en comento.

Cuando los derechos del tercer interesados no sean valubles económicamente, el órgano jurisdiccional fijará una garantía a su juicio, según lo faculta el precepto 133 de la Ley de Amparo, precepto que también contempla la posibilidad de que el tercero interesado, al igual que en la apelación, puede otorgar contragarantía para restituir las cosas al estado que guardaban antes de la violación; garantía que servirá para indemnizar al quejoso si obtiene sentencia favorable en el amparo y también dispone la negativa a la admisión de la

contragarantía cuando de ejecutarse el acto reclamado quede sin materia el Juicio de Amparo o cuando con ello se ejecute un acto de difícil o imposible reparación.

La contragarantía, de acuerdo al artículo 134 de la Ley de Amparo, debe cubrir el costo de la garantía más:

- Los gastos o primas pagados.
- Los gastos legales de la escritura respectiva y su registro, así como los de la cancelación y su registro, si se tratase de una garantía que recaiga sobre bienes inmuebles.
- Los gastos acreditados para constituir el depósito.

En nuestro caso en concreto, aplican las de la inscripción del registro y la cancelación por parte del Registro Público de la Propiedad.

La suspensión surte sus efectos desde el momento en que es decretada, aún cuando esta sea recurrida, esto a efecto de dar protección al solicitante, evitando la ejecución del acto que se reclama en el Amparo. Es muy importante tener en cuenta que los efectos de la suspensión dejarán de surtir si dentro del plazo de cinco días siguientes al en que surta efectos la notificación del acuerdo de suspensión, el solicitante no otorga la garantía fijada y así lo determina el órgano jurisdiccional. Al vencimiento del término, el órgano jurisdiccional federal, de oficio o a instancia de parte, deben notificar a la autoridad responsable para que esta se encuentre en posibilidad y ejecute el acto que se reclama a través del Amparo, lo anterior en consideración de lo establecido por el artículo 136 de la Ley de la materia, precepto que también establece que mientras no se ejecute el acto, el quejoso podrá exhibir la garantía, con lo cual, de inmediato, vuelve a surtir efectos la suspensión. Por lo que si bien existe un plazo determinado para ello, esta se puede realizar fuera del plazo, pero teniendo en cuenta que ésta se pudo haber ejecutado o no,

La resolución que conceda o niegue la suspensión definitiva podrá modificarse o revocarse de oficio o a petición de parte, cuando ocurra un hecho superveniente que de motivo, esto siempre y cuando no se pronuncie sentencia ejecutoria en el principal (Juicio de Amparo), debiendo tramitarse aquella en la misma forma que el incidente de suspensión.

Cuando se trate de hacer efectiva las garantías y contragarantías que se otorguen con motivo de la suspensión, se deberá hacer vía incidental ante el órgano jurisdiccional que conozca de ella, dentro del plazo de seis meses siguientes al día en que surta efectos la notificación a las partes de la resolución que ponga fin al juicio de manera definitiva.

De no presentarse la reclamación de las garantías dentro del plazo señalado, previa vista a las partes, se procederá a la devolución o cancelación, según corresponda, de la garantía o contragarantía. Para lo que debemos estar atentos todos los postulantes, pues en varias ocasiones las partes lo olvidan por ejecutar el principal.

4.3.2 Amparo directo en juicio oral civil.

Como ya mencionamos en el título anterior, el Amparo Directo tiene el mismo trámite en ambos procedimientos, ya sea Ordinario u Oral, por lo que es ocioso y absurdo repetir el tratamiento del mismo, sin embargo, en el presente capítulo se harán algunas recomendaciones.

En el Juicio Ordinario, es procedente el Juicio de Garantías una vez que es notificada la resolución de segunda instancia a las partes, por lo que el quejoso cuenta con quince días para promover su demanda de Amparo Directo.

En el Juicio Oral Civil esto no sucede así, sino que debe promoverse el Amparo Directo una vez sea notificada la sentencia del Juez Oral Civil. Recordado

que en los Juicios Orales, la única notificación personal lo es la del emplazamiento y que la sentencia definitiva se notifica en la audiencia de juicio y desahogo de pruebas. Por ello se deben tener en cuenta los plazos para la procedencia del Juicio de Amparo.

Ahora bien, si dentro del Juicio Civil, ya sea ordinario u oral, el Juez falló en contra del actor por no haber acreditado la identidad entre el justo título, la inscripción que obra en el Registro Público de la Propiedad, y la ubicación material del bien inmueble, éste puede acudir a éste Juicio de Garantías, en virtud de que su resolución atenta contra las Garantías que ya fueron expuestas a lo largo del capítulo correspondiente, y la autoridad Federal le debe otorgar la protección en razón de que la sentencia no se encuentra fundada, pues no existe precepto que así lo exija. En sentido contrario, si el actor obtiene sentencia favorable sin habersele exigido estos requisitos, el demandado se encuentra en aptitud de demandar la protección de la justicia federal, ya que se le ésta condenado a una prestación que no coincide en forma entre el orden material y el fáctico, pudiendo también solicitar la protección Federal persona extraña a juicio, mediante Amparo Indirecto, pues podría violarse alguna garantía a persona diversa de la que sustenta el título inscrito, el justo título y la ubicación material del bien.

En realidad, la procedencia del Amparo dependerá mucho del caso en concreto, pero estos son los dos supuestos que contempla el tema de la presente tesis, y que como ya vimos, la inexistencia del elemento, que se prueba es fundamental, trae consigo diversas violaciones constitucionales.

Dicha laguna en la legislación trae consigo que se siga sobrecargando de trabajo a los tribunales de alzada, así como a los federales, por una cuestión que debería ser contemplada desde el inicio en el Código Civil para la Ciudad de México, que en nada afecta, pero beneficia sustancialmente, pues con ello se evitan procedimientos innecesarios que ayudan a dilatar la justicia, vulnerando los principios que la deben caracterizar, como es que sea pronta y expedita.

La finalidad de la exposición del tratamiento del Juicio de Amparo dentro del tema de tesis, es que se muestra lo engorroso y todos los problemas que trae consigo esa irregularidad en la ley sustantiva civil, así como la guía que debe tener, por mínimo, cada postulante y litigante en México. Con ello se busca, en la medida de lo posible, que la presente tesis no quede sin efecto en el momento que se pudiese llegar a legislar al respecto, sino que trascienda y sirva como ejemplo para que las partes en el procedimiento procedan con probidad y que de alguna manera se contemple dentro de los procedimientos judiciales que versan sobre acciones de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, pues sin dudar, es toda una aventura inmiscuirse en ellos, por lo contradictorio que pueden ser los criterios de los órganos jurisdiccionales al momento de resolver, entendiendo esto desde el punto de vista que los Juzgadores son seres humanos, con diferentes puntos de vista. Además de ser éste, el medio idóneo para combatir la falta de requisito, inexistencia, del elemento de identificación, que es el tema central de éste trabajo de investigación, pues el considerarlo dentro del litigio es toral para la resolución que emita el tribunal de primera instancia.

CAPÍTULO 5 Análisis de la impartición de justicia y aplicación del derecho en juicios que versen sobre la acción de prescripción positiva de buena fe de bienes inmuebles en México.

Como ya analizamos en el presente trabajo de investigación, la usucapión, es una acción real que contempla la legislación civil desde la Roma antigua. Y es un medio por el cual se adquiere la propiedad de cosa determinada, siempre y cuando se cumplan con los requisitos establecidos por ley, como causa de una posesión.

Del estudio de los temas que componen la presente tesis, podemos decir que los principales problemas de la tramitación de las acciones de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles se presentan cuando los poseedores en concepto de propietario pretenden regularizar su bien para ser declarados como propietarios y estos optan por ejercitar la usucapión de buena fe, excitando el órgano jurisdiccional; pues en muchas ocasiones los justos títulos con los que poseen, en cuanto ubicación del bien, difieren parcialmente del inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. A ello se suma que en muchas ocasiones las medidas y dimensiones del inmueble pueden llegar a diferir con las inscritas en el órgano registral.

Sin embargo, de un análisis sistemático de la legislación y su estricta aplicación podemos puntualizar que para que opere de manera correcta la acción de usucapión se requiere plena coincidencia entre la ubicación determinada en el justo título del bien a usucapir, incluyendo medidas y colindancias, con la ubicación fáctica del bien inmueble, así como con la inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Derivado de lo anterior debemos considerar que hasta el día de la presentación de la presente tesis, no existe una interpretación obligatoria al

respecto, o alguna ley que regule la plena identificación del bien a prescribir, lo cual traería dos cuestiones de derecho relevantes:

1. Que el fallo que se dicte en favor del actor en un procedimiento de ésta naturaleza pueda ser modificado por diversos medios de impugnación, llámese recurso o Juicio de Amparo, pues dicha sentencia no cumpliría los requisitos que exige nuestro artículo 14 Constitucional para los procedimientos de carácter civil, pues los Jueces estarían fallando discrecionalmente, en virtud de no existir un criterio, cuando los títulos a estudiar difieren total o parcialmente entre ellos.

2. Que los Jueces consideren improcedente la acción de prescripción positiva de buena fe porque a su criterio no existe identidad entre el bien materia de la acción, con respecto al justo título y al título inscrito en el órgano registral. Sin embargo, esta resolución, al igual que en el supuesto anterior, sería válidamente impugnada, pues la identidad del bien no es un extremo de dicha acción.

Lo anterior, como se ha sostenido durante el desarrollo de la presente investigación, deja a ambas partes en estado de incertidumbre e indefensión, siendo violatorio de las Garantías de seguridad jurídica, sin contemplar que se dejaría de aplicar la ley, usando criterios discrecionales que violan dichas garantías. Tal y como ya fue expuesto y analizado en el capítulo 4 del presente trabajo de investigación.

En esta acción en particular analizamos y observamos que los elementos que actualmente la componen son señalados en nuestro Código Civil para la Ciudad de México en sus artículos 1151 y 1152, que se resumen de la siguiente manera:

- Posesión en concepto de propietario.
- La posesión debe ser pública.

- La posesión debe ser pacífica.
- La posesión debe ser continua.
- La posesión, cuando se ejerce de buena fe, debe ser por lo menos de 5 años para inmuebles urbanos.

A los que, del estudio completo y sistemático de la legislación y jurisprudencia, sumamos los siguientes:

- El Justo título que acredite la posesión en calidad de propietario del actor.
- La posesión del inmueble a prescribir con los requisitos que establece la ley. Calidades de la posesión y el tiempo necesario para ello.
- Que la acción se entable en contra del legítimo propietario y del titular registral del mismo.
- Y, como propuesta materia del presente trabajo de investigación, la identificación del bien inmueble a prescribir respecto al justo título que genera el derecho a poseer en concepto de propietario.

Como hemos vislumbrado a lo largo del presente trabajo de investigación, en nuestro país existen dos formas de tramitar un juicio sobre la acción de usucapión que verse sobre bienes inmuebles, que lo son el Procedimiento Ordinario Civil y el Juicio Oral Civil. Para ellos se requieren que se cumpla con los elementos que ya analizamos y estudiamos, que son la posesión publica, continua, pacífica, de buena fe y durante un tiempo determinado.

La acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles en la Ciudad de México se promueve de una manera muy constante, si bien no son juicios de divorcio, sí son de los procedimientos de los que más conocen nuestros Tribunales. Sin embargo, existe un gran desconocimiento de la norma, tanto que al día de hoy sigue la omisión del legislativo al no contemplarse el elemento de la

plena identificación del bien inmueble dentro del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

Sin embargo, estamos consientes que existe una multiplicidad de escenarios y en virtud de ello se hace complejo que las leyes en general puedan contemplar todos los supuestos de casos en concreto; para ello es que existe el Poder legislativo y los criterios jurisprudenciales que emite el Poder Judicial Federal.

Como ya vimos, toda contienda termina con una resolución, una sentencia. Dicha sentencia, en el caso del Procedimiento Ordinario Civil, es recurrible a través del Recurso de Apelación, mientras que en el Juicio Oral Civil, se acude directamente a impugnar dicha resolución a través del Juicio de Amparo Directo.

Nuestros objetivos al desarrollar los temas expuestos en la presente investigación, no queda única y exclusivamente en probar que existe una necesidad por regular el elemento de identidad en la acción de usucapión, sino que dicho trabajo sea una guía para todos aquellos que atraviesen situaciones similares dentro del mundo de la abogacía, así como vislumbrar toda la maquinaria judicial que se pone en funcionamiento por la señalada omisión legislativa.

Para comprender mejor el presente capítulo, procederemos al estudio de la aplicación de forma fáctica e ideal.

5.1 El ser: la realidad.

Como ya vimos en temas anteriores, la prescripción positiva es una acción que surge con la regulación en general, pues desde la época del Derecho Romano, familia a la que pertenece nuestro sistema jurídico, ya se consideraba.

La prescripción positiva ha sido un remedio tanto para autoridades como para gobernados, pues es a través de ella es que se puede dotar de certeza a estos últimos respecto a los bienes y derechos que integran su patrimonio.

Como muestra de ello, reproducimos la siguiente nota periodística, publicada en forma digital por el periódico “El Sol de Tampico” de fecha 6 de junio de 2020, que dice:

“ Habitantes del predio Lote 64, en Pueblo Viejo, Veracruz, que ocupan ese lugar desde hace más de 15 años, solicitaron la intervención del gobernador Cuitláhuac García Jiménez y del presidente de la República, Andrés Manuel López Obrador, para la regularización de ese terreno.

Aseguraron no lo quieren regalado y si hay que hacer un pago lo harán, siempre que éste no sea excesivo y con facilidades; pues se trata de personas necesitadas y de escasos recursos.

Así lo dio a conocer Ignacio Hernández Rodríguez, habitante de ese lugar, quién dijo que los que se ostentan como propietarios de ese lugar no han podido comprobar legalmente esta formación y por el contrario se han dedicado a vender terrenos a algunas personas que han creído en su versión.

El entrevistado, dijo que ‘los chinos están cobrando solares a las personas con engaños y con la complicidad de Manuel Vázquez Guerrero, quién es el que anda de corredor, cuando él fue el que vendió aquí 12 terrenos y ahora no defiende a esas personas a las que prácticamente defraudó, ya que él les dice que le demuestren que le entregaron dinero’.

Señaló que los que se dicen propietarios de ese terreno están lotificando y quieren vender un espacio que desde hace más de 15 años han tenido como área deportiva.

Por su parte, de León Hernández Cruz dijo que este predio ya tiene un juicio de prescripción positiva con 243 familias que necesitan un lote.

Asimismo, una mujer que se identificó con el nombre de Silvia, dijo que tienen conocimiento que los empresarios chinos cuentan con unas escrituras, pero que ellos mismos no tienen la certeza de cuál es el predio que compraron, no tienen permiso de uso de suelo, ni un plano registrado con medidas y colindancias y sin ningún tipo de permiso.”¹¹⁵

La prescripción positiva ha permeado a través de la historia, inclusive, como ya se estudió, al inicio del presente trabajo; pasó de la tradición romana a la legislación mexicana tal y como la conocemos hoy.

Dicha institución, a lo largo del tiempo, se ha mantenido casi intacta, con algunos ajustes cada vez más técnicos; otros, por ejemplo, a capricho, como el tiempo que se requiere para prescribir un bien; pero independiente la finalidad, su uso y destino ha sido el mismo.

En consecuencia de lo anterior, así como de lo tratado los temas anteriores, el presente se basa en enunciados breves que no contienen menos que la verdad, y ojalá con el tiempo éste apartado quede distante de la realidad, sin embargo, se realizan las siguientes afirmaciones basadas en la realidad que al día de hoy se vive en la Ciudad de México por los gobernados, litigantes y postulantes:

- Las leyes se tienen que adaptar a las necesidades de la sociedad y no permanecer estáticas, el derecho es dinámico. Si bien es cierto que se reforman constantemente, también lo es que se modifican más en cuestiones administrativas que en cuestiones jurídicas de fondo.

¹¹⁵ <https://www.elsoldetampico.com.mx/local/mas-de-200-familias-piden-ayuda-de-amlo-para-regular-predio-5330627.html>

- El Poder Legislativo de la Ciudad de México está compuesto por muy pocos abogados, y aunque existe la figura de asesores legislativos, parece ser que reforman y adicionan las normas sin un verdadero estudio previo, sin un análisis lógico-jurídico, sin atacar los problemas e inconsistencias que realmente afectan a los ciudadanos y que permean la realidad.
- La regulación del Código Civil es una de legislaciones más antiguas, sin embargo, las necesidades han ido cambiando, así como las circunstancias, por lo que si bien no se debe modificar respecto a las instituciones que la integran, si deberían adaptarse a todos los cambios sociales, políticos, económicos y tecnológicos.
- Los impartidores de justicia, pareciera que siguen siendo legalistas, persiguiendo a como de lugar que prevalezca la ley y no la justicia. Definitivamente en México no existe la justicia sino la legalidad, cuestión que, hasta cierto punto, funciona; sin embargo, no es garantía de la verdadera resolución de conflictos; éste punto es muy importante para afirmaciones posteriores.
- Diversas autoridades judiciales se encuentran poco capacitadas para desarrollar las diligencias permitidas por la ley, o no las realizan como debe de ser; las audiencias, las inspecciones judiciales, el desahogo de algunas probanzas, por ejemplo.
- Algunas operadores de justicia tienen desconocimiento sobre la legislación que regula la acción de prescripción positiva, y su procedimiento. Durante la presente investigación tuvimos la oportunidad de conversar con una proyectista de un Juzgado de Proceso Escrito en Materia Civil, al respecto del tema; persona que comentó que tienen orden expresa de la titular del juzgado de no fallar favorablemente en ningún procedimiento de prescripción positiva, aunque sea de buena fe, pues para ella los

promoventes no son menos que delincuentes, personas que buscan apropiarse de bienes ajenos.

- De igual manera, sucedió con un actuario adscrito a un Juzgado de Proceso Escrito en Materia Civil, quien señaló la existencia de una circular, y de una regla no escrita por parte del titular de su juzgado, de poner mayor énfasis en el emplazamiento de las acciones de prescripción positiva, otorgamiento y firma de escritura (acción *proforma*), así como en las terminaciones de comodato, pues se prestaba para desposeer a los propietarios o a los poseedores derivados que estuviesen ocupando el inmueble materia de la litis. Sin embargo, consideramos que por ignorancia es que se toman estas medidas que no soy ley, ya que existen los medios legales para dejar sin efecto dichas actuaciones e inclusive sancionarlas.
- En virtud del punto anterior, es que se hace latente que la parte promovente o afectada, en la mayoría de éstas acciones tenga que acudir al superior jerárquico, a través de la interposición del recurso de apelación para que el Tribunal de Alzada, obligue al Juzgador a fallar conforme a derecho.
- Algún Secretario de Acuerdos, del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, adscrito a un Juzgado de Proceso Escrito en Materia Civil, evidenció que el Registro Público de la Propiedad, actualmente se niega a dar cumplimiento a las sentencias, que es la anotación e inscripción de la adquisición de la propiedad como fruto de la acción de prescripción positiva, con razonamientos menos que lógicos, lo cual ayuda a presumir que también existe orden expresa de autoridades administrativas superiores de no atender éstas acciones.
- Varios Jueces en pocas ocasiones estudian el asunto en su conjunto. Se dedican a estudiar si se acreditan los extremos de la acción y si no existen excepciones que la destruyan. Además, no son quienes elaboran las

sentencias, sino los llamados proyectistas, que no está mal, por la carga de trabajo, pero que deberían ser supervisadas por los titulares, pues en el ideal el Juez debería ser la persona más capacitada en el órgano jurisdiccional.

- Falta de honestidad en las partes, ya que en muchas ocasiones se alteran los hechos con la finalidad de acreditar los extremos de las acciones, situación que, desde luego, afecta a la prescripción positiva, pues definitivamente nuestro país es una Nación que se ha visto afectada por la falta de valores éticos y morales, así como por el desconocimiento de nuestro ordenamiento jurídico, por parte de los promoventes, litigantes y postulantes.

Para muestra de ello, documentamos el punto anterior con la siguiente nota periodística, publicada por el periódico digital “El Informador”, el día 14 de junio de 2020, que dice:

“De los 10 civiles contra los que el gobierno federal inició proceso penal por la fuga de Joaquín ‘El Chapo’ Guzmán, Calixto Estrada fue señalado y condenado por vender el terreno en el que el líder del Cártel de Sinaloa concretó su segunda e histórica huida.

Calixto fue sentenciado por el delito de fraude procesal a pasar un año y ocho meses en la cárcel y al pago de 84 días multa, equivalentes a cinco mil 735 pesos y 52 centavos.

Esto, debido a que no sólo vendió el predio por el que se inició la construcción del túnel por el que ‘El Chapo’ salió de Altiplano sino que participó en la simulación de un contrato para evitar pagar 75 mil pesos de impuestos.

En mayo de 2014, Calixto y su esposa intentaron hacer las cosas conforme a la ley y acudieron a un notario para celebrar un contrato de compraventa con Francisco Ramírez León, también conocido como Rigoberto Martínez Dávalos, sobre el predio ubicado en la Ranchería de Santa Juana en Almoloya de Juárez, Estado de México mismo que solicitaron escriturar a su nombre.

El lugar, fue utilizado por los trabajadores de Guzmán Loera para iniciar la construcción del túnel que llevaba hasta su celda y por el cual salió en julio de 2015 para pasar a la historia con una fuga que parecía sacada de una película.

Al enterarse de la cantidad que debían pagar de impuestos y costos de operación y que no podía ser cubierta en efectivo, como quería el comprador Francisco Ramírez León, Calixto accedió a participar en una simulación legal.

El hombre de entonces 64 años de edad y su comprador firmaron un contrato con fecha 7 de abril de 2002 y el supuesto abogado de Ramírez León inició un juicio de usucapión para que por declaración judicial el predio quedara escriturado a su nombre sin necesidad de pagar los impuestos requeridos cuando se trata de una compraventa normal.

El juicio concluyó el 18 de mayo de 2015 con la declaratoria de que Francisco Ramírez León era el propietario del terreno, dos meses antes de la fuga de Guzmán Loera.

Luego de analizar las declaraciones y pruebas aportadas por el ministerio público federal, el juez Segundo de Distrito de Procesos Penales Federales del Estado de México concluyó que de haber actuado diferente, Calixto hubiera podido entorpecer o incluso impedir la fuga del líder del Cártel de Sinaloa.”¹¹⁶

¹¹⁶ <https://www.informador.mx/mexico/Sentencian-a-acusado-que-vendio-el-predio-por-donde-escapo-El-Chapo-20200614-0051.html>

- Ineficiencia del personal del juzgado; si bien es cierto que el aparato, tanto económico, como humano, que integra el Poder Judicial es grande, también es cierto que es insuficiente para la demanda que tiene el mismo por la cantidad de habitantes, ciudadanos y personas sujetas a la jurisdicción de la Ciudad de México. Por lo que en afán de acelerar el procedimiento, que por cierto es muy lento, se dictan resoluciones sin apego a derecho, sin motivo, erróneas, ambiguas, etcétera.
- Desdén en el tratamiento de los asuntos por parte de los postulantes; los abogados de las partes, en muchas ocasiones, descuidan los procedimientos, dejando a la suerte de sus clientes o representados el destino de la controversia. A ello, sumemos, como párrafos anteriores, la ignorancia y la poca pericia de éstos en el tratamiento de los juicios que versan sobre acciones de prescripción positiva, situación que afecta el resultado fáctico de las sentencias, en virtud de que no son apegadas al derecho y a la realidad.
- La acción de prescripción se ejercita cuando se sabe de la defunción del propietario o titular registral, obviamente sin manifestarlo, cuya finalidad es la obtención de un bien indebido. Sin embargo, como ya se mencionó, existen los medios legales para dejar sin efecto dichas actuaciones y determinaciones.
- Existe una mafia en la Ciudad de México que se dedica a estos procedimientos, incluyendo Notarios y Jueces, inclusive se han hecho investigaciones periodísticas, sin embargo, como no son asuntos de interés del *vox populi* o de circulación nacional, es que las autoridades judiciales no toman cartas en el asunto; únicamente, como ya se mencionó, criterios discrecionales que no se encuentran fundados en ninguna legislación.

A efectos de documentar de manera periodística citamos algunas notas que revelan lo señalado en el punto anterior:

- Del periódico “La Razón” en su formato digital de fecha 19 de marzo de 2019 dice:

“El diputado de Morena Nazario Norberto Sánchez alertó que en la Ciudad de México opera una red de corrupción que se apropia, con artimañas legales, de predios o casas en zonas donde la plusvalía está en crecimiento.

Señaló que los integrantes de ese grupo operan en juzgados, notarías y en el Registro Público de la Propiedad, y se dedican a despojar de sus bienes a sus legítimos dueños, quienes son arrojados de sus propiedades sin defensa alguna.”¹¹⁷

- Mientras que el periódico “El Universal”, en su formato digital de fecha 30 de junio de 2016, Salvador García Soto documenta y menciona:

“Toda una mafia ligada al circuito de la economía ilegal opera detrás de la invasión de predios y casas deshabitadas en la Ciudad de México. El caso del predio en Benjamín Hill 12, en la Condesa, denunciado por el periodista Héctor de Mauleón puso al descubierto una red de grupos que, cobijados por funcionarios del gobierno capitalino y protegidos por el PRD, han hecho de la invasión ilegal de predios e inmuebles un negocio millonario que lo mismo provee casas de seguridad al narcomenudeo, que bodegas al comercio ambulante, vivienda ilegal a grupos clientelares y que tiene conexión hasta con desarrolladores inmobiliarios que se benefician de predios invadidos, que luego son derribados, para construir edificios de departamentos.

¹¹⁷ <https://www.razon.com.mx/ciudad/mafia-se-apropia-de-predios-alertan/>

El negocio tiene cadena de mando y modus operandi que lo hacen una industria ilegal y bien organizada. Comienza por grupos históricos como la Asamblea de Barrios, que ya no es la misma organización fundada en los 80 por el perredista Marco Rascón como Super Barrio, y cuyo nombre se volvió una franquicia con varios subgrupos: Asamblea de Barrios Poniente (los Claudios), Asamblea de Barrios Histórica, Democrática, Liberal y otras que adoptan, nombres de colonias donde invaden como Roma, Condesa, o Santa María la Rivera. La Asamblea de Barrios controla la mayoría de invasiones activas en la Ciudad.

El segundo grupo invasor es la familia de Alejandra Barrios, lidereza del comercio ambulante en el primer cuadro de la Ciudad. Junto a la matriarca que controla casas en Santa María la Rivera y la Roma, trabajan sus hijas Diana que ocupa inmuebles en Peralvillo y Tlatelolco, y Graciela, que maneja grupos de invasión en Condesa, Roma Norte e Hipódromo Condesa. El tercer grupo de invasores lo maneja el exdiputado del PRD Roberto López, que `trabaja` principalmente en la colonia Roma.

Los predios invadidos para invasión siempre tienen problemas legales, intestados, o litigios, lo que supone que los líderes tienen acceso a información del Registro Público de la Propiedad que maneja esos datos. Seleccionado el predio y verificada su problemática, el siguiente paso es ocuparlo y darle un uso que varían según la zona o grupo invasor. La mayoría de los grupos están ligados al comercio ambulante, pero como se documentó en Benjamín Hill, también han hecho conexiones con delincuencia organizada y narcomenudeo; otras las habitan grupos clientelares.

Una vez invadido el predio, los ocupantes registran el inmueble como su domicilio, vía documentos oficiales, como credencial de elector, y se les cobra cuota mensual para el proceso de `regularización` apoyado por instancias capitalinas. Las conexiones políticas de éstos grupos apuntan a operadores de

alto nivel que estuvieron en la secretaría de gobierno y hoy están en la de movilidad.

Muchos inmuebles invadidos son históricos o están catalogados por el IMBA como patrimonio, por lo que no pueden derribarse para nuevas construcciones. Y ahí entra la industria inmobiliaria. En muchos casos la ocupación, por la falta de mantenimiento, acelera la destrucción del inmueble protegido que termina por colapsarse o volverse inseguro. En algunos casos los ocupantes ilegales llegan al extremo de tapar los desagües del techo para acumular el agua y se apure al derrumbe. Y una vez colapsado, el predio ya `regularizado es vendido a compañías constructoras que edifican departamentos con alto nivel comercial.”¹¹⁸

- Los emplazamientos se hacen en domicilios ficticios o por edictos sin agotar lo previamente establecido por la legislación, como lo son los conocidos oficios de búsqueda y localización.
- Los testigos van aleccionados al desahogo de la prueba. Lo cual no es perjudicial, sino cuando faltan a la verdad, que sucede en la mayoría de los casos. Para evitar ésta práctica desleal, sugerimos que los Jueces, en su defecto los Secretarios de Acuerdos, interroguen ampliamente a los testigos.
- Las autoridades deberían tomar en consideración que los testigos sean vecinos del inmueble y del actor que pretenden prescribir. Pues debería valorarse de manera prima, pues al final son quienes perciben los tiempos y el comportamiento de los actores; es ante ellos que se manifiestan las cualidades de la posesión.

¹¹⁸ <https://www.eluniversal.com.mx/entrada-de-opinion/columna/salvador-garcia-soto/nacion/politica/2016/06/30/el-negocio-de-los>

- La acción de prescripción positiva actualmente no contempla el supuesto cuando existe discrepancia entre los títulos, tanto el justo como el registral respecto a la ubicación material del bien, situación que, como ya se mencionó en el presente trabajo de investigación, pone en estado de incertidumbre a los gobernantes, a los involucrados en la controversia.
- Los números, calles, colonias, y ubicación en general, no se encuentran correctamente definidos; si bien es cierto que existen programas de regularización, trámites para ello, también es cierto que falta difusión de los mismos e interés por parte de los gobernados.
- Para la administración pública no es importante la regularización de las nomenclaturas y de las inscripciones. Ni el desarrollo Urbano, no son prioridades dentro de las administraciones que hemos visto pasar.
- La administración pública extiende documentos, y solicita, sin tener conocimiento basto de derecho civil, por lo que a los gobernados en múltiples ocasiones se les niegan trámites como alineamiento, número oficial, o constancias de lote y manzana que ayudan a dar un poco de certeza respecto al inmueble, por mera ignorancia de los servidores públicos.
- Las instituciones de la administración pública se encuentran colapsadas; al igual que los aparatos judiciales de los Estados, el presupuesto es bastante, al igual que el personal, pero no son directamente proporcionales a las necesidades de la sociedad, por lo que realizar cualquier trámite en ésta Ciudad se vuelve toda una travesía. El gobierno y la administración de justicia debería apoyarse en las herramientas tecnológicas con las que hoy contamos, dejando el tipo presencial para las personas que así lo requiera, ya sea por el desfase generacional o por la falta de recursos.

- La falta de información respecto a los trámites administrativos sobre bienes inmuebles; la falta de difusión de la cultura de legalidad y prevención en nuestro país es evidente. Hay muchas personas que adquieren bienes inmuebles sin realmente conocer el procedimiento para ello. Y en muchas ocasiones se arriesgan a comprar por medio de escritos privados, que si bien son perfeccionables, también es cierto que son inciertos, pues no existe la seguridad que el que vende o transmite el dominio de un bien raíz sea el verdadero propietario. Los trámites registrales son otro gran problema, por desconocimiento y por lo engorroso que resultaba. A todo esto es importante sumar que, como ya se mencionó, existe una complejidad respecto al lenguaje utilizado por los órganos de administración pública y de justicia, que, por supuesto, en nada favorecen a los intereses de los gobernados, privilegiando así a una minoría, algunos estudiosos del derecho.

5.2 El deber ser: la utopía.

México debería ser un país previsor, no un país en el que sus pobladores se esperen al momento límite para solucionar un problema. Esto sería mucha más económico para la Nación en general, tanto para el gobierno, como para los gobernados.

Los procedimientos de prescripción positiva de buena fe que versen sobre bienes inmuebles deberían ser eso, procedimientos de buena fe donde existan, previamente los elementos constitutivos de la acción, incluyendo el propuesto en éste trabajo de investigación, la identidad del bien objeto de la acción en comento.

Las leyes tendrían que estar adaptadas a las necesidades actuales de la sociedad y no a las de la sociedad de hace 85 años, pues como ya analizamos, las reformas son más administrativas que de otro orden.

El Poder Legislativo de la Ciudad de México debería estar compuesto, en su mayoría, por abogados y licenciados en derecho, o en su defecto, que los asesores de estos se encuentren debidamente capacitados para las propuestas de reforma de leyes.

El Congreso de la Ciudad de México debe considerar las estadísticas que son responsabilidad de desarrollar el Poder Judicial (elaborar un censo con estadísticas para comprender las fallas de la legislación y las necesidades de la sociedad), así como los elementos particulares de sus resoluciones, para poder dar una mayor certeza a los gobernados, permitiendo que de esto se hagan normas y reformas adecuadas a las necesidades de la sociedad.

Las autoridades judiciales deben, respetando la garantía de seguridad jurídica, perseguir la justicia, ir más allá de las exigencias básicas que ordena la ley, sin violar ninguna garantía constitucional o derecho humano.

Todos los impartidores de justicia están obligados a estar ampliamente capacitados para desarrollar las diligencias permitidas por la ley y estas se realicen conforme a derecho, a efecto de que las pruebas se desahoguen en el mejor de los términos, para que el resultado de todo el procedimiento sea lo más apegado a la verdad.

Todos los Jueces deben estudiar el asunto en su conjunto y no únicamente estudiar si se acreditan los extremos de la acción o excepciones; también deben asistir a las diligencias que ya se mencionaron; como a las audiencias.

Los abogados se deben preparar y especializar en materias y acciones. Quizá en nuestro país se requiere la obligación de Colegiación, o de una Barra, donde se evalúe la calidad de los postulantes, así como las faltas éticas. De igual manera presentar actualizaciones de manera constante; contar con un colegio que sancione las faltas éticas.

Honestidad de las partes ante cualquier circunstancia; el gobierno mexicano debería realizar campañas de educación cívica permanentes, a través de las cuales eduquen a los gobernados en una cultura de honestidad, transparencia y legalidad.

El personal de los juzgados debería encontrarse capacitado en conocimientos jurídicos y en atención al público en general, privilegiando la calidad y no la cantidad.

Debería existir transparencia total en los procedimientos con el fin de acabar con la corrupción que hoy destruye a la sociedad y a nuestras instituciones. Las herramientas tecnológicas, bien implementadas, ayudaría a disminuir éste problema de manera sustancial. Por ejemplo, los turnos para la elaboración de oficios, la radicación de los expedientes, inclusive la consulta de los propios autos.

El gobierno mexicano debería invertir en la implementación de una plataforma que sirva para cruzar información, de oficio, entre el Registro Público de la Propiedad, Registro Civil, Instituto Nacional Electoral, Archivo General de Notarias y demás instituciones privadas prestadoras de servicios, siempre respetando los derechos humanos garantizados por nuestra Constitución.

La administración pública, respaldado por el poder judicial, es responsable de implementar campañas para acabar con la mafia que existe en la Ciudad de México que se sirven de las leyes y la manipulación del procedimiento para apropiarse de los inmuebles de personas desprotegidas.

Los testigos deberían ser escrutados por la autoridad jurisdiccional de oficio, entendiendo que cada uno de los seres humanos nos expresamos de formas diversas, contemplando que los testigos son primerizos en estos procedimientos, por lo que el nerviosismo es obvio, así como la diversidad de

reacciones por parte de cada ser humano; sin embargo, dicha diligencia ayudaría plenamente al descubrimiento de la verdad. La contradicción debería ser un principio rector no sólo del Juicio Oral Civil sino también del Ordinario Civil.

Las autoridades deberían tomar en consideración que los testigos sean vecinos del inmueble y del actor que pretende prescribir, procurando diligencias fuera del juzgado, como interrogatorios e investigación de oficio a los vecinos del bien inmueble, así como colindantes para cerciorarse de los hechos narrados por las partes, siempre y cuando alguna de las dos lo solicite.

La acción de usucapión debería contemplar la posible discrepancia entre los títulos, tanto el justo como el registral, respecto a la ubicación material del bien, por lo que es acertada la propuesta legislativa que adelante se enuncia.

Los números, calles, colonias, y ubicación en general, deberían, en lo mayor posible, encontrarse correctamente definidos para personas privadas como públicas; esto con apoyo del Instituto Nacional Electoral, pues es el órgano constitucional con mejor y mayor tecnología y avance en este campo, auxiliando también, siempre que sea requerido por la parte interesada, a las empresas prestadoras de bienes y servicios.

La administración pública debería tener un ordenamiento territorial total, así como una organización especial y especializada para la ubicación de los mismos.

Todos los servidores públicos de la administración pública deberían encontrarse capacitados para realizar cualquier entrega de constancias si el solicitante cumple con los requisitos legales, y no a consideración de los funcionarios.

Las instituciones de la administración pública deberían incrementar sus horarios de atención o incrementar personal, así como hacer eficaz y eficiente los

servicios que presten. Adaptándose a la era digital para trámites. Consideramos que el uso responsable de las tecnologías favorecería al país y al medio ambiente en muchos aspectos, como el económico.

El gobierno debería trabajar en la difusión de la Información, misma que debería ser clara y precisa respecto a los trámites administrativos sobre bienes inmuebles para regularizar todas y cada una de las inconsistencias que presenten bienes o derechos de los gobernados.

La identidad del inmueble debería ser un elemento la acción de prescripción, pues esto ayudaría, cuando haya discrepancia entre los títulos y la ubicación, a obtener sentencias que respeten las garantías de seguridad jurídica de las partes y de terceros. En realidad es un requisito inherente a cualquier acción, y más tratando de acciones que tienen la finalidad de incrementar el patrimonio y de disminuirlo, pues por cuestiones de lógica jurídica, y técnica, el bien objeto de la acción debe encontrarse debidamente identificado para que la sentencia le pare perjuicio; de otra manera, ésta podría recaer sobre cualquier bien parecido, y así, no sólo afectar derechos de los contendientes, sino también de terceros.

5.3 Propuesta legislativa.

Con ésta investigación se propone reformar los siguientes aspectos:

Que los postulantes y litigantes deban seguir un protocolo para el tratamiento correcto de la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, en especial cuando existe divergencia entre el justo título, el título registral, y la ubicación material del bien inmueble.

A continuación se enlistan las normas que regulan la acción materia de la presente investigación:

- Primeramente se enlistan los elementos de la acción de prescripción, que ya estudiamos y que son: posesión de buena fe (justo título), que la posesión sea en concepto de propietario, dicha posesión debe ser pacífica, continua y pública durante el tiempo de 5 años.
- Dirigir la demanda contra el verdadero propietario y/o contra quien sea el titular registral del bien inmueble.

Como se desprende de las hipótesis normativas previstas en los artículos 1152 al 1157 del Código Civil para la Ciudad de México, en ninguno de ellos se hace referencia a la identidad plena del bien inmueble del que se pretende usucapir, cuestión que es de suma importancia en el procedimiento judicial, razón por la cual se propone la reforma al Código Civil para la Ciudad de México, adicionando el artículo 1152 BIS para quedar de la siguiente manera.

(SE ADICIONA)

Artículo 1152 bis: Para que sea procedente la acción de prescripción positiva, cuando exista justo título, debe acreditarse plenamente la identidad entre éste, el bien fáctico, y, tratándose de bienes inmuebles, la dirección y características con las que fue registrado el título que acredita la propiedad del bien a usucapir. Las partes deberán observar las reglas dispuestas por el artículo 570 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, en lo relativo a la existencia de diferencias en los datos de identificación de los inmuebles.

Con ello se reafirma la viabilidad de reformar y adicionar la propuesta fruto de la presente investigación.

El concepto de identidad de bienes inmuebles no ha sido definido por la doctrina, sin embargo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación nos ha dado diversos criterios al respecto, por lo que citamos el contenido en la tesis con datos

de localización 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo XII, Agosto de 1993; Pág. 317¹¹⁹, que dice: “... este requisito está encaminado no a demostrar la ubicación, superficie y colindancias, sino que, el predio que se reclama sea precisamente el que posee el demandado, de manera tal, que no exista duda de que se trata del mismo bien, circunstancias que no sucede con la sola exhibición del título de propiedad.”

De lo anterior podemos conceptualizar que la identidad del bien es un requisito que exige la legislación, para ciertas acciones, con la finalidad de dar certeza a terceros de los derechos que tiene una persona sobre un bien determinado; en nuestra acción sería el bien que se posee es el que fue objeto de un acto traslativo de dominio subjetivamente válido, con el que se desprende del título registral así como con la ubicación fáctica del mismo. La crítica que podemos hacer a la tesis anteriormente citada es que la identidad está encaminada a probar que el bien que se posee es el mismo del que se solicita la usucapión, en este caso, y eso se hace mediante la coincidencia plena de las medidas, colindancias y ubicación del mismo, por ser el medio idóneo para ello, ya que si la calle es la misma, el lote es el mismo, la colonia es la misma, las medidas son las mismas, las colindancias son las mismas, respecto a las que se desprenden del título registral, con el justo título y la ubicación fáctica, no hay lugar a duda que se trata del mismo bien poseído como el de la inscripción registral del que se reclama la propiedad por haber operado la usucapión. Para ello mostramos una tabla que ayuda a la comprensión del presente tema.

Bien inmueble a usucapir				
Ubicación, medidas y colindancias				
Supuesto	Ubicación fáctica	Justo título	Título registral	Resultado
1	A	A	A	Plena identidad del bien inmueble.
2	A	B	A	Requiere la identificación

¹¹⁹ ACCION REIVINDICATORIA, EL TITULO DE PROPIEDAD NO ACREDITA POR SI SOLO LA IDENTIDAD DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA.

				plena
3	A	B	C	Requiere la identificación plena
4	A	A	B	Requiere la identificación plena

*En el supuesto 1 Cuando “A” coincide plenamente en la ubicación fáctica (que podría ser las nomenclaturas y el número oficial plasmado en el exterior del inmueble materia de la usucapión), así como en el asentado en el Justo título (Acto por medio del cual se revela la traslación de la propiedad, llámese contrato de compraventa, donación, o cualquier otro) con el anotado en el Registro Público de la Propiedad, no es necesario ofrecer otro medio probatorio para acreditar la identidad, pues no hay lugar a duda que se trata del mismo bien.

* Mientras que en el supuesto 2 cuando “A” es el domicilio de la ubicación fáctica, pero en el justo título se encuentra asentado diverso, que es “B”, requiere que se acredite la identidad del bien aunque el inscrito en el Registro Público de la Propiedad se anotado el mismo que el del domicilio “A”

* La necesidad de acreditar el elemento de identificación del bien inmueble aplica, en el mismo sentido del supuesto 2, para los supuestos 3 y 4, pues no hay plena identidad.

5.4 Justificación de la propuesta.

Como se ha reiterado durante el desarrollo del presente trabajo de investigación, nuestras leyes se encuentran creadas en un México diverso al que hoy conocemos. En tiempo atrás era muy complicado que se pudiera tener un verdadero control del registro de bienes inmuebles; hoy día esa función la realiza, en Ciudad de México, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Para lo anterior hay que tener claro los alcances y efectos de la inscripción de los títulos de propiedad de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

La inscripción de la escritura, que no es más que un número con el que se ubica un protocolo en una Notaria, así como el Libro o Tomo, se inscribe en el Registro Público para que este título tenga efectos declarativos y surta efectos frente a terceros. La escritura contiene, y en ella consta, la celebración de un acto jurídico traslativo de dominio donde se transfiere la propiedad de un bien inmueble de persona a persona. Este acto jurídico, ya sea compraventa, donación, es el que constituye un derecho. Es por eso la importancia de que un bien inmueble se encuentre inscrito en el Registro. En virtud de ello es que el Poder Judicial Federal se ha pronunciado, ya que para la procedencia de la acción que nos ocupa es necesario demandar al titular registral y al verdadero propietario, figuras jurídicas que pueden recaer, o no, en personas diversas.

En virtud de lo anterior es importante, que si para el reconocimiento del demandado en el procedimiento que nos ocupa, se requiere de demandar a una o varias personas a efecto no violar derechos de terceros, de la misma forma, ésta acción, necesita que se contemple la unificación de identidad de los bienes a prescribir ante la circunstancia que venimos planteado, que es la existencia de divergencia que pudiese suscitarse cuando no coincidan los domicilios fácticos, del justo título y registral del bien a *usucapir*. Situación que no afecta en lo absoluto cuando coincidan, ya que por obvias razones lógicas, quedarán cubiertas con la exhibición del justo título y la ubicación que se perciba en el título registrado, tal y como sucede con la acción reivindicatoria, situación que se pone a prueba cuando el demandado alega no ser poseedor del bien que se demanda. Por lo que la lógica nos refiere:

- Es posible adherir éste elemento.

- Es posible probar la identidad del inmueble cuando exista discrepancias de domicilios.
- La adhesión de éste elemento a la legislación civil no afecta en manera alguna el tratamiento de la acción, tal y como se ha venido desarrollando, al contrario, dota de certeza y legalidad las sentencias para los postulantes.
- La adhesión de éste elemento dota de mayor certidumbre las sentencias que emita el juzgador y evita se violen derechos de terceros ajenos al procedimiento.
- El acreditamiento de éste elemento, cuando no exista discrepancia, se da de manera automática con el simple ofrecimiento de las documentales pertinentes que hoy son necesarias para probar los elementos de la acción, como lo son: justo título y certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, de los cuales se deben desprender los domicilios.
- Además, cuando el bien a prescribir no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad, la ubicación e identidad del bien es primordial, pues a través de las medidas y colindancias se puede determinar que el bien que se posee, es el mismo del cual se tiene justo título y que precisamente no se encuentra inscrito.

Ahora bien, los elementos de la acción, o extremos, son aquellos requisitos que necesita cualquier Juez para que, si el demandado no acredita sus excepciones, pueda fallar a favor del demandante y así tener plena certeza de que lo juzgado es legítimo. Los elementos de las acciones se constituyen a través de los hechos y estos se deben acreditar por medio de las probanzas que enuncia nuestro Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

Los elementos de la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles son:

- El Justo título que acredite la posesión en calidad de propietario del actor.
- La posesión del inmueble a prescribir con los requisitos que establece la ley. Calidades de la posesión y el tiempo necesario para ello. (Buena fe, continua, pacífica y pública.)
- Que la acción se entable en contra del legítimo propietario y del titular registral del mismo.
- Podemos añadir que es necesario contar en texto con la identificación del bien inmueble a prescribir respecto al justo título que genera el derecho a poseer en concepto de propietario.

Es acertado señalar que la buena fe consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y, este a su vez, podía transmitir su dominio (traslación de dominio). O bien, dicho de otra manera, es poseedor de buena fe el que entra en la posesión del inmueble en virtud de una causa generadora para darle derecho de poseer, así como el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Como ya comentamos, nuestra legislación civil contempla otras dos formas de adquirir la posesión necesaria para prescribir bienes inmuebles, ya sea por medio de violencia o por la comisión de un delito. Para el primer caso, el tiempo se extiende a diez años a partir del momento en que cese la violencia, y el segundo, igualmente de diez años a partir de la fecha en que haya quedado extinta la pena o prescrita la acción penal, pues la posesión adquiere la calidad de mala fe.

Tomando en cuenta que nuestro país es una Federación compuesta por 32 Entidades Federativas, podemos afirmar que existen 33 procedimientos para prescribir de buena fe un inmueble y 33 diversos requisitos para ello (Tomando en consideración la legislación local de cada Estado y a la Federación que también tiene su legislación civil). Sin embargo, como ya estudiamos, únicamente se trató los correspondientes a la Ciudad de México. Quizá en algún momento se pudiese unificar la legislación civil en el país.

Los procedimientos para ejercitar la acción de prescripción positiva, contemplados en nuestra legislación local, en concordancia con a los acuerdos emitidos por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México publicados en el Boletín Judicial correspondiente, son el Procedimiento Ordinario Civil y el Juicio Oral en Materia Civil. La competencia dependerá de la cuantía del asunto.

Dentro del procedimiento se deben rendir las probanzas que las partes consideren pertinentes para acreditar sus hechos. En este momento es importante precisar que para el tema de la presente tesis, así como para la propuesta legislativa, es relevante mencionar que las formas de identificar un bien inmueble, es a través de las pruebas periciales en materia de agrimensura, pudiéndose acreditar también con la pericial en topografía y con determinadas documentales, adminiculandas con la inspección ocular.

A todos los procedimientos jurisdiccionales les recae una resolución que termina con la controversia. Esta sentencia, si es favorable para el demandante, declara al poseedor como propietario del bien materia de la prescripción positiva de buena fe.

Como hemos mencionado en reiteradas ocasiones, la inexistencia del elemento de identificación del bien inmueble es violatoria de derechos humanos, como la garantía de legalidad y seguridad jurídica, pues al no ser un requisito, se pone en estado de indefensión a las partes e inclusive a terceras personas, pues

el juez no puede requerir el estudio de ello al no contemplarse en la legislación. Lo cual puede generar un dilema que se termine resolviendo ante las autoridades jurisdiccionales federales competentes.

Para ir concretando el presente capítulo, apuntamos en palabras del Ilustre Gutiérrez y González, jurista que acertadamente, a través de la hermenéutica, desentraña la verdadera razón de ser y existir de la prescripción positiva a través del tiempo, argumento que es de vital importancia para realizar los cambios jurídicos que a través del presente se plantea. En su magno libro titulado “Derecho de las obligaciones” dice: “Con ello la usucapión se convierte en auxilio del poseedor (833) y busca además poner fin al divorcio entre la posesión y la propiedad transformando al poseedor en propietario. Conforma así los hechos al Derecho, e impide por ello la destrucción de situaciones respetables por su duración y, por lo mismo, esta figura desempeña una función social considerable que la justifica.”¹²⁰

Considerando lo anterior, y todo lo expuesto en el cuerpo del presente trabajo de investigación, es que existe necesidad social por regular, también, la divergencia de domicilios que sucede día con día en ésta acción, que como ya se señaló y quedó probado. Hecho que si contempla la acción reivindicatoria.

Además, la presente investigación se refuerza con lo establecido en el artículo 570 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, que al respecto se cita a continuación:

Artículo 570.- Hecho el avalúo, y previo a sacar los bienes a pública subasta, cuando éstos fueren raíces, el Juez revisará de oficio que los datos de identificación de los mismos, asentados en el acta de embargo correspondiente, coincidan con los que aparecen en el

¹²⁰ Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, 19a ed., México, Porrúa, 2012, p. 931.

certificado de libertad de gravámenes referido en el artículo 566 de este código, y con los datos de identificación que se adviertan del avalúo a que se refiere el artículo 569; y tratándose de aquellos juicios en que por su naturaleza se cuente con el instrumento público mediante el cual se identifiquen los bienes, de igual manera deberá hacerse la identificación con éste.

De existir diferencias en los datos de identificación de los inmuebles a rematar, el Juez lo hará del conocimiento a las partes, a efecto de que éstas aporten los elementos necesarios para subsanar cualquier discrepancia que incida de manera directa o sustancial en la subasta.

Hecho lo anterior, y una vez que se encuentren debidamente identificados los bienes, se sacarán a pública subasta, anunciándose por medio de edicto que se fijará por una sola ocasión, en los tableros de avisos del juzgado y en los de la Tesorería del Distrito Federal, debiendo mediar entre la publicación y la fecha de remate cuando menos cinco días hábiles.

Si el valor de la cosa pasare de trescientos mil pesos, cantidad que se actualizará en términos del artículo 62, se insertará además el edicto en la sección de avisos judiciales, de un periódico de información.

El extracto del artículo citado con anterioridad es de alta relevancia para nuestro tema de estudio. Es muy claro y certero, sin embargo, esta disposición únicamente aplica, dentro de nuestra legislación, para los remates judiciales, no así para la acción de prescripción. La identificación del bien, como ha quedado plasmado en párrafos anteriores, no debería de ser únicamente requisito para la acción que se plantea, sino para otras tantas que tengan como finalidad el incremento y detrimento del patrimonio de una persona.

Es relevante si consideramos que ambos actos jurídicos tienen la finalidad de adquirir la propiedad de un bien inmueble, uno a través de una subasta y el otro

por medio de un hecho, como lo es la posesión y las características señaladas por la legislación civil.

Dicho lo anterior, probamos que existe una falta de técnica jurídica dentro de nuestra legislación, un vacío legal, respecto a la identificación de los bienes inmuebles (bienes en general) en la acción de estudio. Y como ya mencionamos, dicha adhesión no afecta en nada, sino todo lo contrario, beneficia al dotar de certeza y certidumbre las sentencias dictadas por los Jueces que resuelvan este tipo de acciones. Lo mismo sucede en la segunda sección de las sucesiones, con la formación del inventario, cuando existe discrepancia entre el domicilio actual del inmueble y el plasmado en las escrituras públicas ofrecidas para tal circunstancia.

CONCLUSIONES

PRIMERA. La prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles es una institución jurídica que se contempla desde la época de los romanos hasta nuestra legislación actual, y que seguramente tendrá una vigencia indefinida junto con el ser humano.

SEGUNDA. La prescripción positiva es una de las formas existentes dentro de nuestra legislación de adquirir un bien; otras pueden ser la celebración de un acto traslativo de dominio, como lo sería la herencia, el legado y la adjudicación directa. Dicha acción tiene la finalidad de dotar de certeza jurídica a los gobernados, así como sancionar al propietario negligente que no ejerce los derechos que le corresponden sobre el bien que es parte de su patrimonio durante un tiempo establecido por la ley, cuyo resultado es la pérdida del derecho de propiedad sobre el bien determinado.

TERCERA. La prescripción adquisitiva requiere: de posesión que debe tener el ejercitante sobre un bien inmueble; debe ser pública, pacífica, continua y de buena fe por un tiempo de por lo menos 5 años, ininterrumpidos, cumplidos al día del ejercicio de la acción; la existencia de un justo título; el inmueble debe encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de persona diversa al accionante; de lo contrario acreditar dicha situación.

CUARTA. La usucapión tiene por objeto que la autoridad judicial declare que determinada persona se ha convertido en propietario, en virtud de haber operado la acción, de determinado bien inmueble.

QUINTA. La prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles se resuelve en los tribunales de la Ciudad de México; en las vías Ordinaria Civil y en la Oral Civil, en razón de la cuantía, siempre y cuando estos pertenezcan a la jurisdicción del Tribunal Superior de la Ciudad de México.

SEXTA. La sentencia dictada en el Juicio Oral Civil, sobre la acción de prescripción positiva no es apelable. La forma de controvertir la resolución es a través del Juicio de Amparo Directo, con tramitación en los Tribunales Colegiados de Circuito.

SÉPTIMA. Los Procedimientos Ordinarios Civiles que versen sobre la acción de prescripción positiva siempre serán recurribles. Si la sentencia que dicte la Sala correspondiente no favorece a los intereses del apelante, o afecte a los del apelado, podrán instar por solicitar la protección federal a través del Juicio de Amparo Directo, que al igual que el Juicio Oral Civil se ventilará en el Tribunal Colegiado de Circuito en turno, perteneciente al Poder Judicial de la Federación.

OCTAVA. El justo título es indispensable para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe. Dicha figura consiste en el acto jurídico subjetivamente válido que dio derecho de poseer al actor el bien inmueble materia de la usucapión. Éste título debe revelarse y acreditarse dentro del procedimiento con los medios de prueba pertinentes para dar certeza al Juzgador de la calidad con la que se posee así como el tiempo en que se entró a poseer el bien del que se reclama ha operado la prescripción.

NOVENA. El Código Civil para la Ciudad de México dispone que la prescripción positiva de buena fe requiere los elementos constitutivos de la acción que son: ser poseedor a título de propietario, contar con justo título, la posesión debe ser de manera pública, continua y pacífica, por el tiempo establecido por ley, que para el caso en concreto es de 5 años; sin embargo, podemos observar que el elemento de identificación del bien es inexistente. Dicha ausencia es violatoria de Garantías, en especial de legalidad, y como consecuencia de la seguridad jurídica, pues esta omisión o inexistencia pone al gobernado en un estado de incertidumbre e indefensión respecto a la determinación de los bienes, tanto en el título que da

derecho a poseer de manera originaria, como el inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

DÉCIMA. Existe una necesidad latente por regular esta omisión del legislador en cuanto el elemento de identidad del bien inmueble, debido a la mala organización y administración de nuestro Poder Ejecutivo y al tiempo que tardan los demandantes en ejercitar la acción de prescripción positiva para regularizar el bien poseído, para que este, cuando haya justo título, pueda fallar de manera certera, evitando así violaciones a las partes, e inclusive a terceros ajenos al procedimiento.

DÉCIMA PRIMERA. El estudio del elemento de identidad debe consistir en el análisis que debe hacer el Juzgador de la ubicación, medidas y colindancias del inmueble en el justo título que da derecho a poseer al demandante, en relación con los que muestre el título inscrito en el Registro Público de la Propiedad, así como con el de la ubicación que ocupe actualmente dicho inmueble a efecto de determinar el bien y saber qué objeto, o bien es el que posee el demandante y que pretende hacerse de la propiedad.

DÉCIMA SEGUNDA. Existen diversos medios probatorios para acreditar la identidad del inmueble materia de la prescripción, como lo son las documentales públicas y privadas, como lo son el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, las constancias de lote y manzana; de número oficial y el justo título, inspecciones judiciales, periciales en topografía y en agrimensura.

DÉCIMA TERCERA. El elemento de identidad del bien inmueble en el caso de la prescripción positiva, actualmente no es un requisito en la legislación mexicana; únicamente se encuentra contemplada por una tesis aislada intitulada “PRESCRIPCION ADQUISITIVA. IDENTIFICACION DEL BIEN.”, la cual refiere que cuando se pretende adquirir la propiedad a través de la usucapión, tiene que existir identidad entre el bien que se posee y el que está inscrito en el Registro

Público de la Propiedad a nombre de la parte demandada puesto que la acción se endereza en contra de la persona que aparece como propietaria, cuya aplicación y observancia es opcional. En virtud de lo anterior, existe la necesidad de la adición de este elemento a la legislación civil para su tratamiento.

DÉCIMA CUARTA. El elemento de identificación del bien inmueble y su adición, beneficia la certeza y legalidad de las sentencias que emitan los Jueces que resuelven el caso de la prescripción positiva, con lo cual se busca evitar se utilice el Amparo Directo para subsanar esta deficiencia de nuestro Código Civil y procesal y se garantice la seguridad jurídica para los gobernados, utilizando éste medio de protección constitucional para las violaciones que se puedan cometer, por la autoridad jurisdiccional, en contra de las partes o terceros.

DÉCIMA QUINTA. Se propone la adición del elemento de identificación del bien inmueble como elemento de la acción de prescripción positiva de buena fe sobre bienes inmuebles, ya que es necesaria; en ese mismo orden de ideas, la se propone reformar el Código Civil aplicable a la Ciudad de México, para que en éste se contemple el siguiente texto:

Artículo 1152 bis: Para que sea procedente la acción de prescripción positiva, cuando exista justo título, debe acreditarse plenamente la identidad entre éste, el bien fáctico, y, tratándose de bienes inmuebles, la dirección y características con las que fue registrado el título que acredita la propiedad del bien a usucapir. Las partes deberán observar las reglas dispuestas por el artículo 570 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, en lo relativo a la existencia de diferencias en los datos de identificación de los inmuebles.

DÉCIMA SEXTA. La reforma al Código Civil que se propone en relación a la justificación de la propuesta, es en razón de dotar de seguridad jurídica y certidumbre las sentencias que emitan los órganos jurisdiccionales cuando estos resuelvan controversias objeto de las acciones de prescripción positiva de bienes

inmuebles, evitando así violaciones a Derechos Humanos de las partes y de terceros, fortaleciendo así el Estado de Derecho.

DÉCIMA SÉPTIMA. La identificación del bien, no debería de ser únicamente requisito para la acción de usucapión como se propone sino para todas aquellas que busquen incrementar el patrimonio personal. De esta forma se brindan las herramientas necesarias para los ejercitantes para que estos, a su vez, prueben, dentro del procedimiento, de manera certera a los Juzgadores la acción planteada sin que haya lugar a duda, ya que estos tienen la finalidad de adquirir la propiedad de un bien inmueble, incrementando el patrimonio del actor y reduciendo el del demandado.

DÉCIMA OCTAVA. Como mencionamos durante el presente trabajo de investigación y atendiendo a nuestras conclusiones que ya fueron expuestas, sostenemos la viabilidad de la reforma para adicionar al Código Civil de la Ciudad de México, el siguiente artículo:

(SE ADICIONA)

Artículo 1152 bis: Para que sea procedente la acción de prescripción positiva, cuando exista justo título, debe acreditarse plenamente la identidad entre éste, el bien fáctico, y, tratándose de bienes inmuebles, la dirección y características con las que fue registrado el título que acredita la propiedad del bien a usucapir. Las partes deberán observar las reglas dispuestas por el artículo 570 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, en lo relativo a la existencia de diferencias en los datos de identificación de los inmuebles.

BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR BASURTO, Luis Arturo, *Derecho de los bienes: patrimonio, derechos reales, posesión y registro público*, México, Porrúa, 2008.

AGUILAR GUTIÉRREZ, Antonio, *Panorama de la legislación civil en México*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1960.

AGUIRRE GONZÁLEZ, Lauro, *Las actitudes del demandado en el proceso civil*, tesis profesional, UNAM, México, 1976.

ALESSIO ROBLES, Miguel, *Temas de derechos reales*, 3a ed., México, Porrúa, 2012.

ARDISSONI, Elida Sara, *Tradición de bienes inmuebles y muebles registrables: posesión, dominio, acciones reales*, Buenos Aires, Universidad, 1987.

ARENA DE DÍAZ DE VIVIAR, Beatriz, *Juicio de usucapión, acción declarativa de usucapión, usucapión opuesta como defensa frente a la reivindicación, usucapión de muebles registrables y no registrables*, Buenos Aires, Hammurabi, 1984.

ARREDONDO ELÍAS, Juan Manuel, *Prescripción Adquisitiva de Mala Fe. El caso del Código Civil de Guanajuato*, México, Instituto de la Judicatura Federal, 2015.

ARRIAGA ESCOBEDO, Héctor Raúl y Arriaga Escobedo, Raúl Miguel, *Usucapión y jurisprudencia, su aplicación en el juicio ordinario civil*, 3a ed., México, Porrúa, 2013.

BECERRA BAUTISTA, José, *El proceso civil en México*, 2a Reimpresión de la 2a ed., Trillas, México, 1992.

BURGOA ORIHUELA, Ignacio, *Las garantías individuales*, 39a ed., México, Porrúa, 2007.

CAICEDO ESCOBAR, Eduardo, *Derecho inmobiliario registral: registro de la propiedad y seguridad jurídica*, 2a ed., Bogotá, Temis, 2001.

CALEGARI DE GROSSO, Lydia, *Usucapión*, a^a ed., Buenos Aires, Rubinzal Culzoni, 2006.

CASO, Ángel, *Derecho agrario*, México, Porrúa, 1950.

CASTAÑEDA RIVAS, María Leoba y María del Carmen Montoya Pérez. *Bienes y derechos reales*, México, Porrúa, 2017.

CASTILLO DEL VALLE, Alberto del. *Compendio de Juicio de Amparo*, México, Ediciones Jurídicas Alma, S.A de C.V., 2014.

CERVANTES Y ANAYA, Javier de, *Introducción a la historia del pensamiento jurídico en México*, México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, 2002.

CHÁVEZ CASTILLO, Raúl, *Derecho procesal de amparo conforme a la nueva ley de amparo*, 4a ed., México, Porrúa, 2014.

CRUZ BARNEY, Oscar, *Historia del derecho. Memoria del Congreso Internacional de Culturas y Sistemas Jurídicos Comparados*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 2005.

GALENA, Patricia, *La llegada de Maximiliano*, México, Instituto Nacional de Estudios Históricos de las Revoluciones de México, 2018.

- GALINDO GARFIAS, IGNACIO, *Derechos reales y sucesiones*, México, Porrúa, 2002.
- GALLEGOS ALCÁNTARA, Eridani, *Bienes y derechos reales*, México, Iure, 2004.
- GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo, *Introducción al estudio del derecho*, 65a ed., México, Porrúa, 2017.
- GÓMEZ LARA, Cipriano, *Derecho procesal civil*, 7a ed., México, Oxford University Press, 2005.
- GÓMEZ LARA, Cipriano, *Teoría general de proceso*, 10a ed., México, Oxford University Press, 2004.
- GONZÁLEZ PÉREZ, Luis Raúl, *Garantías constitucionales*, México, Porrúa, 2018.
- GUILLIEN, Raymond, *Diccionario jurídico*, 3a ed., Bogotá, Temis, 2015.
- GÜITRÓN FUENTEVILLA, Julián, *Tratado de Derecho Civil*, México, Porrúa, 2014.
- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, 19a ed., México, Porrúa, 2012.
- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *El patrimonio*, 10a ed., México, Porrúa, 2012.
- HERNANDO, Ismael, *Bienes: constitucionalización del derecho civil*, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2012.
- HIGHTON, Elena I., *Usucapión y dominio*, Buenos Aires, Hammurabi, 1983.
- IBARROLA AZNAR, Antonio de, *Cosas y sucesiones*, 16a ed., México, Porrúa, 2008.

JARAMILLO JARAMILLO, Fernando. *Posesión y prescripción adquisitiva*, Bogotá, Leyer, 2005.

JIMÉNEZ GUZMÁN, Manuel, *Influencia de la masonería en la Constitución de 1917*, México, Instituto Nacional de Estudios Históricos de las Revoluciones de México, 2016.

LARROSA AMANTE, Miguel, *Derecho inmobiliario: problemática actual*, Madrid, Consejo General del Poder Judicial, 2010.

LÓPEZ Y LÓPEZ, Ángel Manuel, *Fundamentos de derecho civil: doctrinas generales y bases constitucionales*, Valencia, Tirant of Blanch, 2012.

MANZANILLA SCHAFFER, Víctor, *Reforma agraria mexicana*, 2a ed., México, Porrúa, 1977.

MARIANI DE VIDAL, Marina, *Curso de derechos reales*, 2a ed., Buenos Aires, Zavalia, 1988.

MATA PIZAÑA, Felipe de la y Garzón Jiménez, Roberto, *Bienes y derechos reales*, 7a ed., México, Porrúa, 2014.

MENA LABARTHE, Carlos, et al, *Derecho inmobiliario, temas selectos y perspectiva del sector*, México, Porrúa, 2010.

MONTERO SERRANO, César, *La usucapión en el Derecho Mexicano. Temas de Derecho Civil en homenaje al doctor Jorge María Magallón Ibarra*, México, Porrúa, 2011.

MORENO QUESADA, Bernardo, *Derechos reales y registral inmobiliario*, 7a ed., Valencia, Tirant lo Blanch, 2018.

MUÑOZ ROCHA, Carlos I, *Bienes y derechos reales*, México, Oxford University Press, 2010 .

ORIZABA MONROY, Salvador, *El derecho civil: los bienes, los derechos reales*, México, Sista, 2007.

OVALLE FAVELA, José, *Teoría general del proceso*, 6a ed., México, Oxford University Press, 2005.

PABLO CONTRERAS Pedro de, *Curso de derecho civil*, 3a ed., Madrid, Colex, 2011.

PALLARES, Eduardo, *Tratado de las acciones civiles, comentarios al código de procedimientos civiles*, 10a ed., México, Porrúa, 2002.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho registral*, 11a ed., México, Porrúa, 2013.

PINA, Rafael de, *Elementos de derecho civil mexicano*, 19a ed., México, Porrúa, 2008.

POTHIER, Robert Joseph, *Tratados de la posesión y prescripción*, México, J. de la Fuente Parres, 1880.

PUIG BRUTAU, José, *Caducidad, prescripción extintiva, usucapión*, 3a ed., Barcelona, Bosch, 1996.

QUINTANA ADRIANO, Elvia Arcelia, *La vigencia del Código de Comercio de 1890*, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2018.

REINA TARTIÉRE, Gabriel de, *Derechos reales: principios, elementos y tendencias*, Buenos Aires, Heliasta, 2008.

RICO ÁLVAREZ, Fausto, *Derechos reales y posesión*, México, Porrúa, 2017.

RIGAUD, Louis, *El derecho real: su historia y teorías*, Madrid, Reus, 2004.

RUBIO, Jesús, *Sainz de Andino y la codificación mercantil*, Madrid, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, 1950.

RIVES SEVA, José María, *El recurso de apelación y la segunda instancia*, España, La Ley, 2011.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Bienes, derechos reales y posesión*, 13a ed., México, Porrúa, 2007.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de derecho civil*, 45a ed., México, Porrúa, 2015.

TAPIA RAMÍREZ, Javier, *Bienes: derechos reales, derechos de autor y registro público de la propiedad*, 2a ed., México, Porrúa, 2007.

TAPIA RAMÍREZ, Javier, *Contratos civiles: teoría del contrato y contratos en especial*, 2a ed., México, Porrúa, 2013.

TAPIA RAMÍREZ, Javier, *Derecho Civil. Primer Curso*, México, Porrúa, 2013.

TORRES ESTRADA, Alejandro, *El proceso ordinario civil*, 3a ed., México, Oxford University Press, 2012.

VILLABELLA AMENGOL, Carlos Manuel, *Derecho civil constitucional*, Puebla, Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla, 2014.

Legislación

Vigente:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Publicada el 05 de febrero de 1917 .Última reforma 09 de agosto de 2019.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
Publicado 1 de septiembre de 1932. Última reforma 18 de julio de 2018.
- Código Civil para el Distrito Federal.
Publicado el 26 de mayo de 1928. Última reforma 18 de julio de 2018.
- Código Civil Federal.
Publicado el 26 de mayo de 1928. Última reforma 03 de junio de 2019.
- Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación.
Publicada el 26 de mayo de 1995. Última reforma 01 de mayo de 2019.
- Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México.
Vigente a partir del 01 de junio de 2019. Última reforma 26 de abril de 2019.
- Plan de San Luis San Luis Potosí promulgado el día 5 octubre de 1910.

Material electrónico:

- <https://sjf.scjn.gob.mx/sjfsist/Paginas/tesis.aspx>
- <http://legislacion.scjn.gob.mx/Buscador/>
- <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/leyes/>
- <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/index.htm>
- <https://www.un.org/es/sections/issues-depth/human-rights/index.html>
- <https://dle.rae.es/?w=v%C3%ADa&m=form>
- <https://www.festivaldelapalabra.es/etimologia-de-muebleinmueble/>
- <https://www.festivaldelapalabra.es/etimologia-de-muebleinmueble/>

- <https://www.definiciones-de.com/Definicion/de/usucapion.php>
- <https://deconceptos.com/ciencias-juridicas/prescripcion>
- <https://definicion.de/buena-fe/>
- <https://www.elsoldetampico.com.mx/local/mas-de-200-familias-piden-ayuda-de-amlo-para-regular-predio-5330627.html>
- <https://www.informador.mx/mexico/Sentencian-a-acusado-que-vendio-el-predio-por-donde-escapo-El-Chapo-20200614-0051.html>
- <https://www.razon.com.mx/ciudad/mafia-se-apropia-de-predios-alertan/>
- <https://www.eluniversal.com.mx/entrada-de-opinion/columna/salvador-garcia-soto/nacion/politica/2016/06/30/el-negocio-de-los>
- <https://www.youtube.com/watch?v=iFy9lb8u5sw> 9-05-2020
- https://www.youtube.com/watch?v=x_6XvDFD5lQ
- Leyes abrogadas: <http://legislacion.scjn.gob.mx/Buscador/Paginas/>