

Artículos

La posesión en los códigos civiles mexicanos

Possession in the Mexican Civil Codes

Jorge Adame Goddard

 <https://orcid.org/0000-0002-6515-0945>

Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México. México
Correo electrónico: adame@unam.mx

Resumen: Se realiza un análisis comparativo entre el régimen de posesión en el Código Civil Federal y los códigos civiles locales de las 32 entidades federativas de México. Se exploran aspectos como el concepto de posesión, el objeto de la posesión, la adquisición de la posesión, las clases de posesión y otros temas relacionados. Se destacan diferencias clave, como la sustitución de la adquisición de la propiedad por prescripción positiva por la usucapión en algunos códigos estatales. Además, se discute la noción de posesión como un poder de hecho y la capacidad para poseer. Este análisis proporciona una visión general del régimen de posesión en México y sus variaciones locales.

Palabras clave: Posesión, régimen legal, usucapión, coposesión, prescripción positiva

Abstract: A comparative analysis is made between the regime of possession in the Federal Civil Code and the local civil codes of the 32 Mexican states. Aspects such as the concept of possession, the object of possession, acquisition of possession, classes of possession and other related topics are explored. Key differences are highlighted, such as the substitution of the acquisition of property by positive prescription for usucapion in some state codes. In addition, the notion of possession as a de facto power and the capacity to possess are discussed. This analysis provides an overview of the possession regime in Mexico and its local variations.

Keywords: Possession, legal regime, usucapion, co-possession, positive prescription

Recepción: 18 de octubre de 2022

Aceptación: 30 de marzo de 2023

Sumario: I. *Introducción.* II. *Análisis del régimen de la posesión en el código federal en comparación con el de los códigos civiles locales.* III. *Adquisición de la posesión.* IV. *Clases de posesión.* V. *Defensa de la posesión.* VI.

Reglas sobre restitución de la cosa poseída relativas a los frutos, gastos, daños o pérdida de las cosas y mejoras. VII. Régimen en caso de coposesión. VIII. Continuidad, interrupción y pérdida de la posesión. IX. Adquisición de la propiedad mediante la posesión continuada. X. Síntesis del régimen de la posesión común a todos los códigos civiles mexicanos. XI. Bibliografía.

I. Introducción

Este trabajo contiene dos partes. La primera es un análisis del régimen de la posesión establecido en el Código Civil Federal (CCF) comparado con el que contienen los 32 códigos civiles de cada una de las entidades federativas. Mediante este análisis comparativo se destacan las diferencias del régimen de esta importante materia, que repercute en la vida cotidiana de todos los mexicanos. No obstante que se pueda detectar una misma estructura en todos los títulos (o capítulos) de los códigos civiles que rigen la posesión, hay importantes diferencias, algunas de las cuales pueden considerarse como un progreso en comparación con el régimen federal. Quizá la diferencia más notable es la sustitución, en nueve códigos civiles estatales, de la figura de la adquisición de la propiedad por “prescripción positiva”, con la figura de la usucapión, que ya no se considera como una especie del género prescripción, y que se trata dentro del título de la posesión y no, como en el código federal, en un título distinto.

Para hacer ese análisis he dividido la materia en nueve epígrafes: 1) concepto de posesión; 2) objeto de la posesión; 3) adquisición de la posesión; 4) clases de posesión; 5) defensa de la posesión; 6) reglas sobre restitución de la cosa poseída relativas a los frutos, gastos, daños o pérdida de las cosas y mejoras; 7) régimen en caso de coposesión; 8) continuidad, interrupción y pérdida de la posesión, y 9) adquisición de la propiedad mediante la posesión continuada.

En cada epígrafe se expone primero el régimen del código federal y luego se indican las diferencias que tienen los códigos locales.

La segunda parte es una síntesis de lo que es el régimen sobre la posesión primero común a todos los códigos civiles mexicanos. El lector, que quisiera obtener una visión general de la materia, puede leer primero esta segunda parte, y luego leer la parte específica del análisis comparativo que le interese, donde encontrará referencias específicas a todas las variantes de los códigos locales.

Este trabajo es un resultado preliminar de un trabajo más amplio, que concluirá con una apreciación crítica (no necesariamente negativa) del régimen actual, resultado de una comparación con el régimen del Derecho Romano clásico, y con una propuesta de una regulación común en esta materia para toda la República Mexicana

II. Análisis del régimen de la posesión en el Código Federal en comparación con el de los códigos civiles locales

Para facilitar el análisis, se ha dividido el conjunto de reglas que rigen la posesión en el CCF¹ en nueve epígrafes. En cada uno de ellos se expone primero el régimen federal y luego se hacen notar las diferencias que hay en los códigos locales.

1. Concepto de posesión

El CCF no precisa qué es la posesión, sino quién es poseedor; dice que es poseedor quien “ejerce un poder de hecho” sobre una cosa (artículo 790). De aquí se infiere que la posesión es simplemente un poder de hecho (no un derecho) que se tiene sobre una cosa.

Llama la atención que se refiera expresamente a un “poder de hecho” sin ninguna calificación jurídica, lo que indica que el CCF toma como punto de partida para establecer el régimen de la posesión, el hecho natural de que alguien ejerza poder o tenga control sobre alguna cosa. Sin embargo, en los artículos subsiguientes distinguirá diversos tipos de posesión, como posesión derivada u originaria, a título de dueño, de buena o de mala fe, a los que corresponden distintos efectos jurídicos. Esto significa que el concepto de posesión en el CCF no es meramente un poder de hecho, sino que también comprende un poder jurídicamente calificado. Por lo tanto, en el artículo 806 se refiere al “derecho de poseer”, y al hecho de poseer con o sin derecho.

El CCF no define directamente la posesión, pero afirma que el poseedor es quien ejerce un “poder de hecho” sobre un bien. Muchos

¹ En el CCF, la posesión se trata en el libro segundo, título tercero, en un capítulo único, que comprende los artículos 790 a 829. Y se complementa con las disposiciones del título séptimo sobre la prescripción positiva, es decir, por la adquisición de la propiedad, por medio de la posesión continuada (artículos 1135 a 1180).

códigos locales² ya definen directamente la posesión diciendo que “es un poder de hecho” que se ejerce sobre algún bien corpóreo. Algunos códigos explican cómo se ejerce ese poder de hecho, diciendo que se hace efectivo por medio de los actos que corresponden “al ejercicio de la propiedad”,³ o por los actos de retener la cosa, aprovecharla o custodiarla,⁴ o que es un poder que se ejerce sobre la cosa “en forma directa y exclusiva”, para su “aprovechamiento total o parcial o para su custodia”.⁵ La mención de esos actos por los que se manifiesta el poder de hecho sobre la cosa, me parece que es simplemente una ilustración de lo que es ese poder, y no una lista limitativa de los actos que el poseedor puede ejercer. En particular, la indicación de que el poseedor ejerce el poder “en forma directa y exclusiva” no excluye que el poseedor originario o a título de dueño posea por medio de intermediarios o poseedores derivados.

Por su parte, los códigos de Puebla (PUE), San Luis Potosí (SLP) y Tlaxcala (TLAX),⁶ aparentemente cambian el concepto de posesión, pues la definen como “la tenencia de un bien corpóreo... con el ánimo de comportarse como propietario”. La palabra “tenencia” de una cosa en vez de “poder de hecho” no significa nada diferente, pero la mención de que el poseedor debe comportarse como propietario, introduce un elemento subjetivo en la noción de posesión, pues, además del poder de hecho o tenencia, se requiere comportarse como propietario, es decir, tener la intención o ánimo de dueño.⁷ El cambio no es tan fuerte, porque los tres códigos admiten que aquellas personas que reciben la posesión de una cosa ajena, en virtud de un acto jurídico, como un arrendamiento, son también poseedores, aunque no tengan el ánimo de dueño.

² Por ejemplo, el Código Civil (CC) de Coahuila (COAH), artículo 1680.

³ CC de Guanajuato (GTO), artículo 1037.

⁴ CC de Morelos (MOR), artículo 965.

⁵ Códigos civiles de Sonora (SON), artículo 960 y Tabasco (TAB), artículo 877.1.

⁶ Códigos civiles de Puebla (PUE), artículo 1344; San Luis Potosí (SLP), artículo 736 y Tlaxcala (TLAX), artículo 1124.

⁷ La idea de que la posesión jurídicamente protegida, en general, es aquella que se tiene con ánimo de dueño, y que la tenencia es el control de la cosa sin ánimo de dueño, o con el ánimo de poseer para otro, es la teoría de Savigny (1926), fuertemente refutada por Ihering, en *La Posesión*, (2a. ed.), (Adolfo Posadas, trad.), edición facsimilar del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, México, 2003.

El CCF no hace una distinción expresa entre posesión de hecho y posesión de derecho, aunque está implícita en el artículo 803, cuyo texto establece que prevalece en la posesión el que tenga “mejor derecho”. En cambio, ocho códigos locales,⁸ hacen expresa la distinción entre posesión de hecho y de derecho, e incluso, algunos⁹ mencionan una posesión “contraria a derecho”.

En este sentido, la noción de posesión, como el mero poder de hecho, tiene la ventaja de que todo aquel que tenga una cosa puede, en principio, defender su posesión en contra de quien la perturbe o la tome violenta o clandestinamente para sí, y esta defensa jurídica sirve al mantenimiento de la paz pública. Sin embargo, puede plantearse un conflicto entre dos personas que afirman ser poseedores y perturbados o despojados por el otro, y, en este caso, es necesario averiguar quién tiene mejor derecho para poseer. Por eso, no puede abandonarse la distinción entre el hecho de tener una cosa y el derecho de tenerla.

2. Objeto de la posesión

Son las cosas que pueden ser adquiridas en propiedad (artículo 749). Como el CCF no precisa a qué tipo de propiedad se refiere, se entiende que se pueden poseer las cosas de propiedad pública o privada. Por consiguiente, puede haber un propietario de un inmueble que lo posea por sí mismo, de modo que el propietario es también poseedor; o puede ser que el propietario cede el uso y la posesión a una tercera persona, en calidad de arrendatario, comodatario u otro título. De la misma manera, puede ser que un bien de propiedad pública, como un edificio público, una mina de oro o un yacimiento de petróleo, que son bienes de la propiedad de la Nación, sea poseído por otra persona pública o privada, en virtud de un contrato o una concesión.

De acuerdo con las reglas del CCF (artículo 747), no podrían ser poseídas, porque no pueden ser adquiridas, las cosas que están fuera del comercio por su propia naturaleza (artículo 749), porque se trata de cosas comunes a todos los hombres, como el aire, que no pueden

⁸ Códigos civiles de COAH, artículo 1681; Guerrero (GRO), artículo 697; MOR, artículo 965; PUE, artículo 1344; Quintana Roo (QR), artículo 1780; SON, artículo 960; TAB, artículo 877 y TLAX, artículo 1127.

⁹ Códigos civiles de COAH, artículo 1681 y GRO, artículo 697.

ser poseídas individualmente. Las cosas que no pueden ser adquiridas en propiedad particular, aunque el código las considera fuera del comercio (artículo 749), como pueden ser objeto de propiedad pública, sí pueden ser poseídas. Por lo tanto, las cosas que pueden ser objeto de posesión son todas aquellas que pueden ser objeto de propiedad privada o propiedad pública.

El CC de COAH introduce una novedad importante en este punto. La expresión común de que son objeto de posesión las cosas que son susceptibles de “apropiación”, suscita la duda de si se refiere a apropiación privada o pública. Este CC la elimina diciendo¹⁰ que son objeto de posesión las cosas que pueden ser “objeto de relaciones jurídicas patrimoniales”, por lo tanto, también lo son los bienes públicos. Hay dos códigos que ponen reparos a la posesión de bienes públicos, el primero de ellos es el CC de Quintana Roo (QR), que señala¹¹ que no pueden ser objeto de posesión los “bienes que integran el patrimonio del Estado”, cuando hayan sido adquiridos ilícitamente por los particulares, lo cual parece tener la finalidad de evitar que esos particulares adquieran la propiedad de dichos bienes por prescripción positiva o usucapión, pero no excluye que los particulares puedan poseer bienes públicos lícitamente. El segundo, es el CC de MOR, y apunta que “los particulares” no pueden poseer los bienes que estén fuera del comercio, lo cual puede aplicarse, aunque sería excesivo a los bienes públicos.

Además de la posesión sobre cosas, el CCF (artículo 790), congruente con la idea de que los derechos personales son bienes (artículo 754) que pueden ser objeto de propiedad, reconoce que los derechos pueden ser objeto de posesión por quien “goza” del derecho.

En este mismo sentido, todos los códigos aceptan que la posesión puede tener como objeto las cosas corpóreas o los derechos que sean susceptibles de apropiación. No obstante, hay tres códigos¹² que añaden que el “estado civil” de las personas puede ser objeto de posesión, aunque no precisan en qué consiste la posesión de estado civil.

¹⁰ CC de COAH, artículo 1960.

¹¹ CC de QR, artículos 1785 y 1786.

¹² Códigos civiles de TAB, artículo 885; Tamaulipas (TAMPS); artículo 685, TLAX, artículo 1134 y Zacatecas (ZCS), artículo 94, cuyo texto establece que son objeto de posesión “los derechos inherentes.

Hay otro código¹³ que dice de manera más amplia que pueden poseerse “los derechos inherentes al estado civil de las personas”, lo cual no es igual a la posesión del estado civil, sino una especificación de algunos de los derechos que pueden poseerse.

La idea de que los derechos personales pueden ser objeto de posesión parece contraria a la noción misma de la posesión como un poder que se ejerce sobre una cosa que se percibe corpórea. Este error deriva de otro más general, que es el de considerar los derechos como si fueran cosas, si bien se les califica como “incorporales”, pero sujetas, en principio, al mismo régimen de las cosas corpóreas. Es conveniente mantener la distinción entre cosas (siempre corporales), que son el objeto de la posesión y los derechos reales, y derechos personales, que son la materia propia de las obligaciones y los contratos. El hecho de que, tanto las cosas corporales como los derechos personales, puedan ser considerados como los bienes que integran un patrimonio no deben oscurecer la diferencia entre derechos reales y derechos personales.

III. Adquisición de la posesión

Adquirir la posesión es tomar el control físico sobre una cosa, es decir, ejercer sobre ella un poder de hecho. Puede ser que la misma persona que va a aprovecharse de esa cosa sea quien tome posesión de ella, pero también lo puede hacer por medio de un tercero que actúa como representante de aquella (artículo 795) en cumplimiento de un deber o de un mandato, o que actúa como gestor oficioso, sin mandato, pero en este caso, el representado solo adquiere la posesión si ratifica lo que hizo el gestor.

La regla del CCF de que la posesión puede adquirirse directamente o por medio de otra persona la siguen casi todos los códigos locales. Sin embargo, hay tres códigos¹⁴ que hacen un cambio importante, aunque no es congruente con la definición de la posesión como el hecho de tener una cosa, porque establecen una “capacidad para

¹³ CC de ZCS, artículo 94.

¹⁴ Códigos civiles de PUE, artículo 1347; TAB, artículo 889 y Yucatán (YUC), artículo 626.

poseer”. Según estos códigos, tienen esa capacidad los que son capaces de adquirir, por lo tanto, los incapaces no adquieren directamente la posesión sino a través de sus representantes legales o por medio de un mandatario.¹⁵ La idea de que existe una capacidad para poseer implica la noción de que la posesión es un derecho. Hay dos códigos¹⁶ que no hacen referencia al punto de cómo se adquiere la posesión.

IV. Clases de posesión

El CCF distingue diversas clases de posesión, atendiendo a diferentes puntos de vista. No obstante, esas distinciones, más que referirse a la posesión en sí, se refieren a los poseedores.

1. *Posección originaria y derivada*

Considerando si el poseedor tiene el poder sobre la cosa por ser propietario o por haberlo recibido del propietario, el CCF (artículo 791) distingue entre el poseedor originario, que es quien tiene la cosa a título de propietario, y el poseedor derivado, que es quien la ha recibido del propietario en virtud de algún acto jurídico, como arrendamiento, usufructo, prenda u algún otro semejante.

El CCF aclara (artículo 793) que quien tiene una cosa “en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario”, que la retiene para provecho del propietario y siguiendo sus instrucciones, no es poseedor derivado y mucho menos originario. Es el caso de un trabajador o empleado del propietario, por ejemplo, el chofer de un auto, o el velador de una instalación, una casa o un terreno; tal persona no posee para sí, si no para la persona de la cual depende.

Esa aclaración hace ver que el poseedor derivado, aunque sea de modo limitado, es un poseedor independiente del propietario, a diferencia del subordinado. Cabe preguntar si aquel a quien el propieta-

¹⁵ Parece poco congruente que los incapaces para poseer puedan nombrar, por sí mismos, un “mandatario” que pueda poseer lo que ellos no son capaces de poseer, por lo que cabe entender que este mandatario es un representante legal y no uno voluntario.

¹⁶ Códigos civiles de TAMPS y ZCS. 4.

rio le ha cedido gratuitamente el uso y posesión temporal de un bien mueble o inmueble ¿es poseedor derivado o poseedor subordinado? El artículo 791 dice que el poseedor derivado ha recibido la posesión como arrendatario, usufructuario, acreedor, pignoraticio o por “otro título análogo”, como podría ser el comodato o préstamo gratuito del uso de una cosa.¹⁷ Desde el punto de vista de que el comodato es un título análogo a los otros mencionados, podría concluirse que el comodatario es poseedor derivado. Por el contrario, considerando que el comodato es un préstamo gratuito y que el comodatario suele recibir únicamente un uso limitado de la cosa, podría considerarse que no es poseedor independiente. No obstante, en muchos casos, en particular respecto de bienes inmuebles, el comodatario, aunque tenga el uso gratuito de la cosa, presta un servicio importante al propietario en cuanto conserva y custodia el inmueble. Me parece que la cuestión debe juzgarse caso por caso.

La distinción entre poseedor originario y derivado tiene algunas consecuencias prácticas, en relación con la defensa judicial de la posesión y con la obligación de restituir la cosa poseída, aspectos que se analizarán al tratar la defensa de la posesión y su régimen. En cambio, la consecuencia más importante es que únicamente la posesión originaria es la que permite adquirir la propiedad de la cosa por medio de la prescripción positiva o usucapión. Eso no está expresado con claridad en el CCF, por lo que es necesario demostrarlo. El artículo 826 señala que únicamente la posesión que se adquiere y se mantiene “en concepto de dueño” puede dar lugar a la prescripción, pero no hay un artículo que precise en qué consiste dicha posesión. Hay dos artículos (810 y 812) que se refieren al poseedor a “título traslativo de dominio”, que puede ser un poseedor de buena o de mala fe. Por otra parte, el artículo 813 se refiere a la posesión “en concepto de

¹⁷ El comodato es originariamente un contrato respecto de cosas muebles, y si bien el CCF no dice expresamente que se refiera a cosas muebles (artículos 2497 a 2515, eso está implícito en algunas de sus disposiciones, por ejemplo, las que se refieren a la pérdida de la cosa, pues los inmuebles no se pierden. Por el contrario, la Suprema Corte de Justicia ha admitido que pueda darse el comodato sobre bienes inmuebles, y así se practica en México. El comodato entre el propietario y el que recibe la posesión puede que no se manifieste en un documento escrito, pero en todo caso, el propietario, al dar la posesión, manifiesta su voluntad de cederla gratuitamente, y el que la recibe, manifiesta su voluntad de tenerla de manera limitada, sujeta a las instrucciones del propietario, y mientras él no la reclame.

dueño” de un poseedor de mala fe. Cabe preguntar si hay alguna diferencia entre la posesión originaria, la posesión en concepto de dueño y la posesión “a título traslativo de dominio”. Como el CCF afirma (artículo 791) que el poseedor originario es aquel que posee “a título de propietario”, es decir que posee la cosa, porque la ha adquirido mediante un título traslativo de dominio, como una compraventa, cabe concluir que la posesión originaria es la misma posesión a título de dueño o a título traslativo de dominio, y que las tres expresiones (posesión originaria, posesión en concepto de dueño y posesión a título traslativo de dominio) son diferentes maneras de referirse a la misma realidad: que alguien tiene una cosa como consecuencia de un acto o título traslativo de dominio. La posesión originaria es ordinariamente la que tiene el propietario de la cosa, pero si su título es defectuoso y no ha adquirido la propiedad por la deficiencia del título, podrá adquirirla por usucapión.

La posesión originaria o posesión en concepto de dueño puede ser de buena o de mala fe. La posesión derivada también puede calificarse de buena o mala fe.

Veintisiete de los treinta y dos códigos locales, usan la distinción entre posesión originaria y derivada, tal como lo hace el CCF. Los códigos de GTO,¹⁸ PUE,¹⁹ TLAX²⁰ y TAB²¹ usan la distinción en el mismo sentido que el CCF, pero cambian los nombres: llaman posesión civil a la posesión originaria y posesión precaria²² a la derivada. El CC de COAH sigue la nomenclatura del CCF, pero admite, además de la originaria y la derivada, un tercer tipo de posesión, la posesión precaria.²³

Algunos códigos amplían la noción de posesión originaria o posesión derivada. Los códigos de GRO y QR²⁴ equiparan la posesión ori-

¹⁸ Códigos civiles de GTO, artículo 1039; PUE, artículos 1346 y 1351, y TLAX, artículo 1128.

¹⁹ CC de PUE, artículos 1346 y 1351. Aclara (artículo 1350) que el poseedor precario de la cosa es también poseedor del derecho real o personal por el cual tiene la cosa.

²⁰ CC de TLAX, artículo 1128.

²¹ CC de TAB, artículo 879.

²² El nombre de posesión precaria no parece adecuado para la posesión derivada, porque precaria es la posesión que se obtiene a ruegos (del verbo latino *precor*, que significa rogar), mientras que la posesión derivada se obtiene por un acto jurídico, muchas veces oneroso, como el arrendamiento.

²³ CC de COAH, artículo 1686.

²⁴ Códigos civiles de GRO, artículo 699 y QR, artículo 1782.

ginaria al poder de hecho que ejerce una persona sobre una cosa, aunque no tenga derecho, sí “pretende convertirse en propietario por usucapión”; aparentemente, basta la intención de querer ser propietario, para que la posesión sea originaria, y pueda dar lugar a la usucapión; en el CC de GRO²⁵ se dice que para adquirir por usucapión se requiere la posesión “en concepto de dueño”, pero eso también puede decirse del que no tiene derecho para poseer; en este código, el concepto de posesión originaria se vuelve totalmente subjetivo: es la posesión de quien quiere convertirse en propietario, y ¿quién no lo quiere?; lo quiere el ladrón, lo mismo que el comprador, el que invadió un terreno, que el que lo recibió por herencia. El CC de QR²⁶ es más claro, pues dice que poseer “en concepto de dueño” no “queda al arbitrio del poseedor, sino que debe estar fundado en justo título”; de esta manera vuelve a reducir la posesión originaria a la que se tiene con título de propietario.

La posesión derivada, que en el CCF es la que se obtiene por un acto jurídico del propietario o poseedor originario, en algunos códigos, como el de COAH y el de QRO²⁷ se amplía para comprender también al que posee por virtud de un decreto judicial o administrativo. En estos casos, el nombre de “posesión derivada” no parece adecuado, pues quien recibe la cosa por algún decreto potestativo, no deriva su posesión del poseedor originario, sino que es puesto en ella por una orden imperativa.

De todos los códigos locales, únicamente el CC de Yucatán (YUC)²⁸ omite la distinción de la posesión en originaria y derivada; señala expresamente²⁹ que quien posee “en nombre de otro, no es poseedor en derecho”, lo que implica que únicamente quien posee a nombre propio es poseedor con derecho. Y solo distingue entre el poseedor de buena fe y el de mala fe.

²⁵ CC de GRO, artículo 735.

²⁶ CC de QR, artículo 1837.

²⁷ Códigos civiles de COAH, artículo 1683 y QRO, artículo 787.

²⁸ CC de YUC en el capítulo sobre disposiciones generales de la posesión, artículos 625 a 634, solo hace la distinción entre posesión de buena y de mala fe; sin embargo, al hablar de los actos registrables, se refiere (artículo 2172) a aquellos por los que se constituya, modifique o transmita la “posesión originaria”; puede entenderse que en este código la posesión de buena fe es posesión originaria.

²⁹ CC de YUC, artículo 628.

El CCF³⁰ señala que quien posee como subordinado de otro, y siguiendo las instrucciones de éste, no es poseedor. Esta afirmación la repiten todos los códigos locales, sin excepción, pero con algunas variantes. El CC de COAH³¹ establece que tal persona es un “mero detentador”; el CC de TAB³² lo llama “simple detentador subordinado”, el CC de TLAX,³³ “simple subordinado”. El nombre de detentador hace referencia a la persona que tiene una cosa, es decir, a la que ejerce un poder de hecho sobre ella. Esto hace ver que el CCF no es congruente con su definición de la posesión, como mero poder de hecho sobre una cosa, cuando considera que aquel que tiene una cosa, aunque sea quien la detenta o su detentador, no es poseedor. Debe considerarse que el hecho de tener una cosa puede estar, o no, jurídicamente protegido: la tenencia jurídicamente protegida es la posesión en sentido jurídico, en cambio, la tenencia no protegida se puede llamar, como lo hacen los códigos citados, posesión simple o mera tenencia. El CC de Zacatecas (ZCS)³⁴ da un nombre diferente al detentador subordinado: lo llama “poseedor derivado”, lo cual equivale a considerarlo un poseedor jurídicamente protegido, a diferencia de lo que hacen todos los demás códigos.

El CC de COAH,³⁵ a la distinción de posesión originaria o derivada, le añade una nueva categoría: la posesión “precaria”.³⁶ Ésta es la posesión que alguien obtiene de un poseedor originario o derivado por medio de “ruego o en virtud de una concesión graciosa revocable en cualquier momento y a discreción del concedente”; el código aclara que este poseedor carece de toda acción o excepción respecto de la cosa que posee. En realidad, ese poseedor precario es igual al “mero detentador”, al que se refieren todos los códigos, que tiene la cosa, pero carece de defensa jurídica para conservarla.

Conforme al CCF, la posesión que puede dar lugar a la usucapión o prescripción positiva es la posesión “en concepto de dueño” que,

³⁰ CCF, artículo 793.

³¹ CC de COAH, artículo 1685.

³² CC de TAB, artículo 883.

³³ CC de TLAX, artículo 1132.

³⁴ CC de ZCS, artículo 93.

³⁵ CC de COAH, artículos 1686 y 1688.

³⁶ Como se mencionó arriba, hay códigos que llaman posesión precaria a la posesión derivada, pero el CC de COAH no hace ese cambio de nombre.

como se explicó arriba, equivale a la posesión originaria. Todos los códigos locales repiten esa afirmación, aunque hay cinco que la expresan de manera ligeramente diferente. Los códigos de COAH y TAB³⁷ dicen que solo la “posesión originaria” puede dar lugar a la usucapción, lo que viene a confirmar la conclusión de que posesión en concepto de dueño y posesión originaria son lo mismo. Los códigos de PUE y TLAX,³⁸ de conformidad con la nomenclatura que adoptaron, dicen que es la “posesión civil” o posesión “a nombre propio” la que es apta para usucapir. El CC de QR³⁹ dice que es la posesión “en concepto de propietario” “fundado en justo título”. El CC de YUC,⁴⁰ que no distingue entre posesión originaria y derivada, señala que la posesión “en concepto de propietario” y “en nombre propio” es la posesión apta para prescribir. Es decir, que hay unanimidad en el sentido de que la posesión apta para adquirir la propiedad es la posesión originaria, que es igual a la posesión civil o a la posesión en concepto de dueño o propietario.

2. Posesión de buena fe y de mala fe

El CCF hace esa distinción, desde la perspectiva de, si el poseedor tiene un título o causa, es decir, un acto jurídico, gracias al cual obtuvo la posesión de la cosa, o carece de título. Dice el artículo 806 que es poseedor de buena fe “el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer”. Y es poseedor de mala fe “el que entra en la posesión sin título alguno para poseer”, por ejemplo, el que posee alguna cosa robada o el que se introdujo en un inmueble sin autorización ni conocimiento del dueño; pero también es poseedor de mala fe el que “conoce los vicios” del título por el cual posee, por ejemplo, el arrendatario que sabe que el supuesto arrendador no es propietario ni tiene poder jurídico para hacer ese contrato, o el que compra una cosa que sabe que fue robada.

³⁷ Códigos civiles de COAH, artículo 1735 y TAB, artículo 906.

³⁸ El CC de PUE, en su artículo 1394 habla de poseedor a nombre propio, y el artículo 1397 de posesión civil. El CC de TLAX (artículo 1186-I) habla solo de posesión civil; cfr. artículos 1180 y 1181.

³⁹ CC de QR, artículos 1836-I y 1837.

⁴⁰ CC de YUC, artículos 949 y 956-I.

El poseedor de buena fe puede ser un poseedor derivado que toma posesión por virtud de un contrato de arrendamiento o algún otro acto jurídico semejante. También puede ser un poseedor originario que toma posesión por virtud de un acto traslativo de dominio, como una compraventa o una donación.

El poseedor de mala fe puede ser un poseedor derivado, que carece de título para poseer o que conoce los vicios del título por el cual posee, o un poseedor originario, que posee por virtud de un título traslativo de dominio que él sabe que es defectuoso, por ejemplo, el que posee por haber comprado de alguien que sabía que no era el propietario.⁴¹ Se trata entonces de un poseedor de mala fe, pero en concepto de dueño (artículos 812 y 813).

Un tipo especial de poseedor de mala fe es el que adquiere la posesión por medio de “algún hecho delictuoso” (artículo 814), quien tiene, ante el legítimo propietario, una responsabilidad mayor que la del poseedor común de mala fe.

El CCF (artículo 807) señala que se presume que todo aquel que posee una cosa, sea poseedor originario, sea derivado,⁴² es poseedor de buena fe,⁴³ y que esta presunción solamente termina cuando el adversario en un juicio prueba la mala fe, es decir, prueba que el poseedor no tiene título para poseer o que conoció los defectos del título por el cual posee. La prueba de que el poseedor no tiene título sería indirecta, es decir, consistiría en que el actor pida al poseedor que exhiba el título de su posesión, y si no lo exhibe, se demuestra su mala fe. La prueba de que el poseedor conoció los defectos de su título implicaría la prueba de que tuvo conocimientos que le harían pensar que el título era defectuoso, como que compró a alguien que se dedicaba al comercio de cosas robadas.

La buena o mala fe se consideran en el momento en que alguien entra en la posesión. Quien es poseedor de buena fe, en principio si-

⁴¹ Los artículos 812 y 813 se refieren al poseedor originario, o en concepto de dueño, y de mala fe.

⁴² El artículo, sin hacer ninguna distinción, simplemente afirma: “la buena fe se presume siempre”, y añade que quien afirme la mala fe del “poseedor”, sin distinguir si es originario o derivado, debe probarla.

⁴³ Esta presunción viene a proteger a cualquier persona que tenga una cosa, porque se presume que es poseedor de buena fe, es decir, que tiene un título para poseer originaria o derivadamente.

gue poseyendo con ese carácter, salvo que (artículo 808) se demuestre que “no ignora que posee la cosa indebidamente”. Parece que el CCF admite que quien poseyó originariamente con buena fe, pierde esa calidad si llega a saber que su posesión es ilegítima, y esto se demuestra.⁴⁴

La distinción entre el poseedor de buena fe y el de mala fe tiene consecuencias prácticas para definir la responsabilidad que tiene el poseedor respecto de la cosa, cuando el legítimo propietario la reivindica, responsabilidad que, lógicamente, es más grave para el poseedor de mala fe que para el de buena fe. También interesa para determinar el plazo de posesión continua que se requiere para adquirir la propiedad por medio de la prescripción positiva o usucapión, que es un plazo mayor cuando se posee de mala fe.

Los códigos locales en su gran mayoría (25 de 32) aceptan sin cambios la distinción del código federal entre la posesión de buena fe, que se adquiere por un título o causa suficiente, y la posesión de mala fe, como la que se adquiere sin un título o causa suficiente; así como la regla que presume la buena fe del poseedor, y que ésta puede interrumpirse si el poseedor llega a conocer los vicios o la insuficiencia del título por el cual posee. Los cambios que contienen los otros siete códigos⁴⁵ no son muy importantes.

Algunos códigos⁴⁶ agregan que también es poseedor de buena fe, además del que ignora los vicios de su título, el que ignora que su título para poseer es insuficiente, lo cual es una manera diferente de decir lo mismo. Algo semejante prescribe el CC de GTO,⁴⁷ en cuyo texto afirma que es poseedor de buena fe el que no tiene título para poseer, pero cree con fundamento que lo tiene, pues su fundamento para creer que tiene un título es algún título insuficiente o vicioso. Consecuentemente, es poseedor de mala fe el que sabe que su título es insuficiente, o el que cree, sin fundamento, que su título es su-

⁴⁴ El artículo dice que la “posesión adquirida” de buena fe deja de serlo si el “poseedor no ignora” que su posesión es ilegítima. Como el artículo primero se refiere a un tiempo pretérito con la expresión “posesión adquirida” y luego a un tiempo presente cuando dice el poseedor “no ignora”, gramaticalmente se entiende que llegó a saber (a no ignorar) después de haber adquirido la posesión.

⁴⁵ Códigos civiles de COAH, GTO, JAL, PUE, TAB, TAMPS, TLAX y YUC.

⁴⁶ Códigos civiles de PUE, artículo 1367; TAB, artículo 901; TAMPS, artículo 694 y TLAX, artículo 1150.

⁴⁷ CC de GTO, artículo 1053.

ficiente. Hay códigos⁴⁸ que señalan expresamente que quien se hace de la posesión por violencia o clandestinamente es poseedor de mala fe, y el de Jalisco⁴⁹ que dice que quien posee bienes de dominio público es siempre poseedor de mala fe.⁵⁰

Respecto de la presunción de buena fe del poseedor, la mayoría de los códigos la establece en los mismos términos que el código federal. Algunos⁵¹ la establecen diciendo que se presume que el poseedor ignora los vicios de su título, lo cual es otro modo de decir que se presume que es poseedor de buena fe; otros⁵² dicen que la “apariencia” de un justo título es fundamento para que el poseedor crea que tiene un título suficiente, es decir, para que se presuma que es poseedor de buena fe.

El CC de YUC⁵³ establece la presunción de buena fe de un modo singular. Primero, afirma que se presume que es poseedor de mala fe aquel que adquiere la posesión por violencia, y luego, que en los demás casos se presume la buena fe del poseedor.

Sobre la pérdida de la buena fe del poseedor cuando conoce los defectos de su título, casi todos los códigos siguen lo previsto en el CCF, excepto algunos,⁵⁴ que no hablan de que se pierda la buena fe, sino de que ésta se interrumpe en los mismos casos en que se interrumpe la usucapión,⁵⁵ entre los cuales está el hecho de que el poseedor sea demandado o citado judicialmente; esta referencia hace más fácil la prueba de la pérdida de la buena fe. Hay una precisión importante en el CC de COAH,⁵⁶ pues afirma que la mala fe sobrevinida “perjudica al poseedor, pero sus efectos no son retroactivos”, lo cual resulta muy adecuado para juzgar acerca de los frutos, gastos y

⁴⁸ Códigos civiles de PUE, artículo 1372; TAMPS, artículo 697-V y TLAX, artículo 1153.

⁴⁹ CC de JAL, artículo 856.

⁵⁰ Eso es una exageración, pues es razonable que se afirma la mala fe del poseedor originario sobre bienes de dominio público, pero no del poseedor derivado.

⁵¹ Códigos civiles de PUE, artículo 1370; TAB, artículo 901; TAMPS, artículo 694 y TLAX, artículo 1150.

⁵² Códigos civiles de PUE, artículo 1371 y TAB, artículo 902-II.

⁵³ CC de YUC, artículo 633.

⁵⁴ Códigos civiles de TAB, artículo 908; TLAX, artículo 1157 y YUC, artículo 634.

⁵⁵ La usucapión se interrumpe por pérdida de la posesión, por demanda o emplazamiento judicial, por reconocimiento expreso del poseedor, o por reconocimiento tácito, esto es, cuando conozca que existe un derecho de propiedad sobre la cosa que posee.

⁵⁶ CC de COAH, artículo 1710.

accesorios de los que responde el poseedor de buena o mala fe ante el legítimo propietario.

V. Defensa de la posesión

La defensa jurídica que protege a quien tiene una cosa en su poder es el principal derecho que tiene el poseedor, gracias al cual puede retener o recuperar la cosa de quien lo perturbe o le quite la cosa.

La primera defensa del poseedor es la presunción que tiene de ser propietario, si es poseedor originario, o de que adquirió la posesión del legítimo propietario, si es que es poseedor derivado, así lo define el CCF (artículo 798). Esta presunción hace que quien quiera discutir el derecho del poseedor originario tenga que demostrar que él, o un tercero, es el verdadero propietario o un poseedor con mejor derecho, por ejemplo, por haber comprado la cosa antes que el poseedor actual; y si quisiera discutir el derecho del poseedor derivado, deberá demostrar que él o un tercero es el legítimo propietario o un poseedor con derecho a ceder la posesión con preferencia respecto de aquel que cedió la posesión al poseedor derivado.

La defensa activa del poseedor está prevista en el CCF (artículo 803), mismo que a la letra dice que cualquier poseedor, sin distinguir si es poseedor originario o derivado, de buena o de mala fe, de cosa mueble o inmueble, “debe ser mantenido o restituido en la posesión”, frente a aquel que no tenga un “mejor derecho para poseer”. El recurso ordinario del poseedor para defender la posesión es el interdicto posesorio, que puede ser de retener o de recuperar la posesión.⁵⁷

Asimismo, el artículo 803 explica que es mejor la posesión que se funda en un título o, si se trata de inmuebles, la que esté inscrita en el registro público. El título para poseer puede ser un título traslativo de dominio o un título que solo otorgue la posesión y algún derecho de uso o de disfrute. Si se presentara una controversia entre un poseedor originario con título traslativo de dominio y otro poseedor derivado con el título correspondiente, por ejemplo, entre un propietario

⁵⁷ Algunos códigos de procedimientos civiles, como el de la Ciudad de México, han suprimido los interdictos, que eran considerados como juicios sumarios o sumarísimos, de modo que ahora la posesión se defiende mediante un juicio ordinario de posesión.

y un arrendatario, desde el punto de vista de la posesión, debe prevalecer el poseedor originario porque su título es mejor.⁵⁸ Si la controversia se plantea entre poseedores que carecen de título o que tienen títulos iguales, prevalece la posesión más antigua. Si la posesión más antigua es la del poseedor actual, éste debe ser defendido respecto del que la pretende, y sería una defensa que le permitirá mantener o retener la posesión. Sin embargo, si la más antigua no fuera la del poseedor actual, porque fue despojado de la cosa, y éste la reclama del poseedor actual, entonces entra en juego otra regla, la del artículo 804, que dice que el que perdió la posesión puede recuperarla si no ha pasado más de un año “desde que se verificó el despojo”.⁵⁹ Esto significa que quien perdió la posesión de la cosa no podrá recuperarla si ha pasado un año, contado a partir del día que la perdió, aunque pudiera probar un mejor título o mayor antigüedad que su adversario. Teniendo en cuenta conjuntamente las reglas de los artículos 803 y 804 del CCF, debe concluirse que la defensa para recuperar la posesión caduca al año de haberla perdido,⁶⁰ en cambio, la defensa para retener la posesión es permanente.

La defensa de la posesión toma en cuenta la distinción entre poseedor originario y poseedor derivado. En primer lugar, según lo establecido en el CCF, en el caso de que el poseedor derivado pierda la posesión por “despojo”⁶¹ (artículo 792), palabra que se refiere a bienes inmuebles, el poseedor originario es quien puede pedir la restitución.

⁵⁸ El artículo no dice expresamente que sea mejor el título de posesión originaria que el de posesión derivada, pero ello está implícito porque dice que, si los títulos fueran iguales, prevalece la posesión más antigua; en ello se implica que puede haber títulos desiguales, como podrían serlo el que otorga la posesión originaria y el que otorga solo la derivada. No obstante, si la controversia se planteara desde la perspectiva del contrato de arrendamiento, podría prevalecer el arrendatario (poseedor derivado) contra el arrendador (poseedor originario), si el contrato sigue vigente.

⁵⁹ En el CCF, la palabra “despojo” se suele usar respecto de la pérdida de la posesión de un bien inmueble; esto podría hacer pensar que la regla del artículo 804 solo vale para la posesión de inmuebles; pero, como el artículo 803 se refiere a la defensa de “todo poseedor”, cabe interpretar, por el contexto, que el artículo 804 también se refiere a la posesión de un bien mueble que se ha perdido por cualquier causa.

⁶⁰ En algunos códigos locales se dispone que el poseedor que fue desposeído de la posesión por más de un año, si es poseedor originario con título suficiente, puede recuperar la cosa ejerciendo la acción plenaria de posesión (o acción publiciana).

⁶¹ La palabra “despojo” usualmente se refiere a la ocupación violenta de un bien inmueble; si se trata de muebles, se hablaría de robo. El artículo, por lo tanto, parece referirse a la pérdida de la posesión de un bien inmueble.

ción en favor del poseedor derivado. Si el CCF considera al poseedor derivado como verdadero poseedor (como se infiere del artículo 803), debería concederle el recurso para defender por sí mismo la cosa objeto de su posesión; la restricción que impide que el poseedor derivado pueda defenderse por sí mismo del despojo, solo tiene sentido si se refiriera al caso de que quien despojó tuviera un mejor derecho para poseer que el poseedor derivado, de modo que solo el poseedor originario podría demostrar un mejor derecho para poseer.

Para facilitar la defensa del poseedor, el CCF ordena otras dos presunciones. Una dice (artículo 801) que el poseedor actual, si demuestra haber poseído en un tiempo anterior, se presume que poseyó en el tiempo intermedio; esto puede servir al poseedor, que quiere retener la posesión, o al que, sin haber pasado un año de la desposesión, quiere recuperarla, pues le facilita la prueba de que su posesión es la más antigua. La otra indica (artículo 802) que el poseedor del inmueble posee también los muebles que hay en él, lo que significa que el poseedor puede defender el conjunto de cosas con solo demostrar que su posesión sobre el inmueble es mejor que la del adversario. Ambas presunciones pueden servir también, como se verá más adelante, en el caso de adquisición de la propiedad por prescripción positiva.

En este sentido, el CCF contempla algunas reglas especiales (artículo 799) para la defensa del “poseedor de una cosa mueble perdida o robada”,⁶² cuando el poseedor quiere recuperarla de un adquirente de buena fe. Una de estas reglas señala que el poseedor no podrá recuperarla de un “tercero de buena fe”,⁶³ que la hubiera adquirido en almoneda o subasta,⁶⁴ o que la hubiera comprado en un mercado público, a menos que le reembolse el precio que pagó por la cosa. Hasta aquí parece que la defensa posesoria de una cosa mueble perdida o robada consiste únicamente en la posibilidad de recuperar la cosa pagando un precio, pero el artículo añade que el poseedor tiene “de-

⁶² La expresión del CCF es ambigua, pues puede entenderse en el sentido de que el poseedor tiene una cosa que fue perdida o robada, o en el sentido de que el poseedor que tenía una cosa la perdió o le fue robada; este último parece el sentido auténtico, pues el artículo se refiere a ese poseedor que ahora quiere recuperar la posesión que perdió.

⁶³ Es decir, de alguien que ni encontró la cosa perdida ni la robó.

⁶⁴ Lo cual hace pensar que la cosa perdida fue entregada a la autoridad correspondiente y luego vendida en almoneda pública, Ver los artículos 781 y 783.

recho de repetir contra el vendedor”, es decir, de recuperar de éste el precio que tuvo que pagar al adquirente de buena fe. Con tal posibilidad de repetir, resulta que quien tiene que pagar la pérdida que sufrió el poseedor es el primer adquirente que luego vendió la cosa perdida o robada y que tiene que devolver el precio cobrado. El resultado es que el poseedor original recupera la cosa, el comprador recupera el precio que pagó, y el que vendió la cosa, tiene que devolver el precio cobrado. Lo previsto en este artículo tiene sentido respecto de cosas valiosas, como joyas, obras de arte o antigüedades. El poseedor que pretende recuperar una cosa de ese tipo, reembolsando el precio que pagó el adquirente, debe probar que él era poseedor de la cosa, que luego perdió o le fue robada.

El CCF (artículo 800) dispone una segunda regla respecto de la “moneda y los títulos al portador”, de los cuales dice que “no pueden ser reivindicados del adquirente de buena fe”, aunque el poseedor hubiera sido privado de ellos en contra de su voluntad. En ese mismo sentido, el CFF, a diferencia de lo que afirma respecto de las cosas perdidas o robadas, no señala que se puedan recuperar pagando el precio que pagó el adquirente de buena fe. Esta diferencia de tratamiento se debe explicar por la distinta naturaleza de las cosas en cuestión. Conviene comenzar la explicación con lo más sencillo: los “títulos al portador” no son realmente cosas en posesión, sino créditos que tiene el portador del título contra el deudor u obligado que aparece ahí mencionado. Quien tenía originalmente ese título tenía un crédito para cobrar cierta cantidad, que lo perdió cuando fue despojado del título. Quien lo adquirió de buena fe tiene ahora, por ser su portador, el crédito que antes tenía el otro. La regla de que no se puede recuperar el título que fue robado sirve para dar seguridad al portador de un título de que él lo puede cobrar. Quien sufrió la pérdida del título podrá exigir a quien se lo quitó que le pague la cantidad consignada en el título; en realidad, no se trata de que recupere la posesión del título, sino que pueda cobrar la cantidad debida, aunque no tenga el título al portador.

El caso de quien ha perdido “moneda” requiere interpretar el sentido que tiene la palabra “moneda”, que puede entenderse en el sentido de una cantidad de dinero, o en el sentido de una moneda valiosa y específica, por ser, por ejemplo, parte de una colección de monedas antiguas. Si la palabra moneda se interpreta en el primer sentido, es

un caso análogo al que pierde un título de crédito: el que perdió esa cantidad puede exigir a quien se la quitó la devolución de una cantidad igual de la misma moneda, pues no tiene ningún sentido exigir que devuelva exactamente las mismas monedas que le quitó. En el caso de que la moneda sea una cosa específica, cabe aplicar la regla que se refiere a las cosas muebles perdidas o robadas, prevista en el artículo 799, que permite que el poseedor, que perdió o sufrió el robo de la cosa, la recupere, reembolsando el precio que pagó el tercero adquirente de buena fe.

Todos los códigos locales tienen la presunción de que el poseedor originario o poseedor civil es propietario, pero hay tres⁶⁵ que la complementan con otra: la que dice que todo poseedor es poseedor originario o a nombre propio, con lo cual se amplía la presunción en el sentido de que todo poseedor, originario o derivado, civil o precario, se presume propietario, lo cual parece excesivo.

La defensa de la posesión por medio de los interdictos de retener o recuperar la posesión, o “juicios posesorios”, la contemplan todos los códigos de las entidades federativas, con algunas diferencias. Una de éstas es que el interdicto de recuperar la posesión, que en el CCF aparentemente solo podría intentarlo el poseedor originario, aunque por interpretación se pueda concluir que también lo puede ejercer el poseedor derivado, siete códigos locales⁶⁶ afirman que el poseedor derivado puede ejercerlo. Otra diferencia es que en el CCF el interdicto de recuperar la posesión caduca si no se ejerce en el plazo de un año después del despojo, y así lo mantienen todos los códigos locales, salvo dos,⁶⁷ que afirman que caduca a los seis meses. Otra diferencia, de más fondo, pero que únicamente la tiene el CC de CHIS,⁶⁸ es que, a diferencia de los demás códigos que dicen que es mejor la posesión con título o la más antigua, ese código simplemente dice que será la “autoridad competente” la que determine por sí misma cuál es la posesión mejor.

⁶⁵ Códigos civiles de PUE, artículo 1373; TAB, artículo 892 y TLAX, artículo 1139.

⁶⁶ Códigos civiles de CAMP, artículo 804; Chihuahua, artículo 762; CHIS, artículo 786; COAH, artículo 1741; GTO, artículo 1049; QRO, artículo 788 y TAMPS, artículo 698.

⁶⁷ Códigos civiles de TAB, artículo 892 y TAMPS, artículo 699.

⁶⁸ CC de CHIS, artículo 797.

Hay una adición importante en cinco códigos,⁶⁹ que es la inclusión de un recurso adicional al poseedor que pierde en el interdicto o juicio por no tener la tenencia de la cosa por más de un año, al que tres códigos⁷⁰ llaman acción plenaria de posesión y los otros dos no le dan un nombre propio.

Mención aparte merece el CC de COAH,⁷¹ que destina un capítulo especial sobre la tutela de la posesión, en el que regula con detalle los interdictos de retener y recuperar la posesión, la acción plenaria de posesión y añade otros recursos para la defensa del poseedor: los interdictos de obra nueva y de obra peligrosa y la acción publiciana, distinta de la plenaria de posesión. Por su parte, el CC de PUE⁷² regula con mayor detalle en qué consiste el hecho de recuperar la posesión.

VI. Reglas sobre la restitución de la cosa poseída, relativas a los frutos, gastos, daños o pérdida de la cosa y mejoras

Las reglas que da el CCF (artículos 809 a 825) sobre los frutos que produce el bien poseído, los gastos que se hacen por él, las mejoras que recibe la cosa, y sobre los daños o pérdida de la cosa, son reglas que precisan la responsabilidad de lo que el poseedor debe entregar en caso de que aparezca un propietario que lo venza en el juicio reivindicatorio o en un juicio posesorio.⁷³ El poseedor que es vencido debe restituir la cosa al vencedor, pero el monto y contenido de la restitución depende de si es poseedor derivado o poseedor originario o poseedor por hecho delictuoso.

Si el propietario (que es también poseedor originario) demanda al poseedor derivado, a quien le cedió la posesión, la responsabilidad de

⁶⁹ Códigos civiles de COAH, artículo 1750; PUE, artículo; QR, artículo 1801-III; TLAX, artículo 1145 y ZCS, artículo 103.

⁷⁰ Códigos civiles de COAH; PUE; QR; COAH, artículo 1750, da otro recurso al que llama acción publiciana.

⁷¹ CC de COAH, artículos 1741 y ss.

⁷² Códigos civiles de PUE, artículo 1357; TAB, artículos 907 y ss., y TLAX, artículos 1156 y ss.

⁷³ Puede ser en un interdicto posesorio o, como lo establecen algunos códigos locales, o en el juicio de posesión plenaria.

este, respecto de los frutos, gastos, daños y mejoras, se rige por las reglas que corresponden al acto jurídico, por el cual el poseedor derivado posee (artículo 809), es decir, por las reglas del arrendamiento, el comodato u otro título semejante.⁷⁴

Habiendo señalado que los poseedores derivados se rigen por los actos que les dieron la posesión, el CCF (artículos 810 a 814) se refiere en los a los poseedores que no son derivados, es decir, a los poseedores originarios, especificando cuatro casos.

- 1) El poseedor de buena fe, que adquirió la posesión mediante un título traslativo de dominio, por ejemplo, por compra, tiene el derecho (artículo 810) de hacer suyos los frutos que percibió mientras su buena fe no sea “interrumpida”;⁷⁵ tiene derecho al reembolso de todos los gastos útiles y necesarios que hizo antes de ser demandado,⁷⁶ también al reembolso de los gastos que hizo después para la producción de frutos naturales o industriales que siguen unidos a la cosa productora, y puede retener la cosa mientras no se le reembolsen todos los gastos; así mismo tiene derecho a retirar las mejoras voluntarias que haya hecho respecto de la cosa, siempre y cuando no le cause daño. Este poseedor no responde de los daños ni de la pérdida de la cosa causados por caso fortuito, ni de los que él hubiera causado por sus propios actos, pero, si fuera el caso, debe devolver la utilidad que hubiera obte-

⁷⁴ Esa regla vale cuando el poseedor derivado recibió la posesión del propietario, con quien celebró algún acto jurídico, y ese mismo propietario reclama la devolución de la cosa. Sin embargo, si el poseedor derivado recibió la posesión de alguien que no es el propietario, y este reclama la restitución de la cosa que posee, el poseedor demandado responderá como poseedor de buena o mala fe según las reglas de los artículos 810 a 814.

⁷⁵ La buena fe se interrumpe (artículo 808) cuando existen actos que demuestran que el poseedor sabe que posee la cosa indebidamente, lo cual ocurre, entre otro caso, cuando es demandado; en ese momento también se interrumpe la posesión; ver artículos 824 y 1168.

⁷⁶ El CFF no se refiere expresamente a los gastos hechos antes de ser demandado, pero ese tiempo está implícito, porque en la fracción IV del mismo artículo se refiere a otros gastos, a los hechos para producción de frutos naturales o industriales que están pendientes al momento de “interrumpirse la posesión”; el CCP (artículo 828) establece que la posesión se interrumpe por los actos que interrumpen la prescripción prevista en el artículo 1168, entre otros, por la interposición de una demanda judicial.

- nido por ese deterioro, por ejemplo, por haber derribado un almacén y vendido los materiales con que estaba construido.
- 2) El poseedor a título de dueño, pero de mala fe, y que ha poseído menos de un año, debe (artículo 812) restituir todos los frutos que hubiera percibido; solamente puede exigir el reembolso de los gastos necesarios y no puede retirar las mejoras que hubiera hecho (artículo 815); responde de los daños o pérdida de la cosa, sobrevenidos por su culpa (negligencia) o por caso fortuito, a no ser que demuestre que el daño o pérdida se hubiera producido aun cuando el dueño hubiera tenido la cosa.⁷⁷
 - 3) Un caso intermedio (artículo 813) es el poseedor a título de dueño y de mala fe, pero que ha poseído por más de un año, de manera pacífica, continua y pública. Ese poseedor, en caso de que se le exija la restitución de la cosa, tiene derecho (artículo 813-I y II) a las dos terceras partes de los frutos industriales que hubiera producido, pero no tiene derecho a los frutos naturales ni a los civiles;⁷⁸ tiene derecho a que se le reembolsen los gastos necesarios, y a retirar las mejoras voluntarias sin causar daño a la cosa; responde por los daños o pérdida de la cosa sobrevenidos por su culpa, pero no por los que se produjeron por caso fortuito.
 - 4) Un caso más, aunque ya no lo llama el código poseedor a título de dueño u originario, el poseedor que ha adquirido la posesión por algún hecho delictuoso (artículo 814). Está obligado a restituir todos los frutos que hubiera percibido y, además, responde de los frutos que no se produjeron por culpa suya; no puede reclamar el reembolso de ningún gasto, ni retirar mejoras voluntarias, y responde de cualquier daño o pérdida de la cosa, aun cuando se haya causado por caso fortuito o fuerza mayor, salvo si prueba

⁷⁷ Por ejemplo, si se trataba de la pintura de un autor famoso, que se destruyó por un terremoto que sobrevino en el lugar donde la tenía el poseedor, si este demuestra que el mismo terremoto hubiera causado la pérdida de la cosa si la tuviera el propietario, entonces el poseedor no responde por esa pérdida, pero, si en el lugar donde vive el propietario no hubo tal terremoto, entonces el poseedor responde de la pérdida.

⁷⁸ La distinción de tipos de frutos está en el capítulo del código que trata sobre la accesión, donde dice que son frutos naturales (artículo 888), los que se producen espontáneamente, como las crías de animales; son industriales (artículo 889), los que se producen mediante el cultivo o trabajo, y son civiles (artículo 893), los alquileres, los réditos del dinero y semejantes.

que el daño o pérdida se hubiera producido también si la cosa estuviera en manos del propietario.⁷⁹

Para mayor precisión sobre el deber de restituir, el CCP inserta algunos artículos acerca de los frutos, los gastos y las mejoras, que no se refieren específicamente a la posesión y que se pueden aplicar también en otras relaciones jurídicas.

Además, señala (artículo 816) que los frutos naturales o industriales se perciben desde el momento en “se alzan o separan”;⁸⁰ mientras que los frutos civiles, como las rentas o alquileres, se perciben día a día, en cuanto son debidos, aunque no hayan sido cobrados.

Respecto de los gastos, indica que son gastos necesarios (artículo 817) los que están prescritos en la ley, por ejemplo, los impuestos, y aquellos que se requieren para que la cosa no se deteriore o se pierda; son gastos útiles (artículo 818) los que aumentan el precio o la producción de la cosa, y “voluntarios”⁸¹ (artículo 819) los que sirven al ornato de la cosa o al placer o comodidad del poseedor, los cuales nunca se reembolsan; así mismo, indica (artículo 820) que el poseedor debe demostrar el importe de los gastos, y (artículo 821) cómo puede compensarse el importe de los gastos a reembolsar con el valor de los frutos que haya percibido el poseedor.

Respecto de las mejoras, distingue las que son voluntarias de las que se producen naturalmente. Las mejoras voluntarias nunca son abonables, pero el poseedor de buena fe las puede retirar si no causa con ello daño a la cosa (artículo 815); en cambio, las mejoras que se

⁷⁹ Es difícil encontrar ejemplos de un poseedor a título de dueño y de mala fe, que no se haya hecho de la posesión por algún hecho delictuoso. Podría ser el que compra un inmueble de quien sabe que no es el propietario, que se hace de la posesión por compra, no por un hecho delictuoso, pero es de mala fe, porque sabe que el vendedor no es el legítimo propietario. En la mayoría de los casos, quien posee a título de dueño y de mala fe es porque se ha hecho de la posesión por medio de un delito.

⁸⁰ En realidad, los frutos primero se “separan”, es decir, dejan de ser partes integrantes de la cosa productora, y luego se “alzan” o recogen. La distinción de estos dos momentos estaba relacionada en la tradición jurídica con la afirmación de que el propietario adquiere los frutos cuando se separan, mientras que los otros poseedores los adquieren cuando los alzan o recogen; pero el código civil ya no hace esa última distinción.

⁸¹ Llamar “voluntarios” a los gastos de lujo o “voluntarios” es posiblemente un error de lectura o de transcripción, pues todos los gastos son voluntarios.

producen naturalmente o por el tiempo ceden siempre en beneficio del que venció en la posesión (artículo 822).

El CCF tiene otros artículos que precisan qué es la posesión pacífica, pública y continua, que son calidades de la posesión que debe tener el poseedor de mala fe para tener los derechos de retención de frutos y de reembolso de gastos indicados en el artículo 813, y que son también calidades exigidas para que el poseedor adquiere la propiedad por prescripción positiva (artículo 1151). Dice que la posesión es pacífica cuando se adquiere sin violencia (artículo 823), continua, cuando no se ha interrumpido (artículo 824), y pública, la que se tiene a la vista de todos o está inscrita en el registro de la propiedad correspondiente (artículo 825).

Todos los códigos civiles locales siguen las reglas del código federal en esta materia, si bien con algunas cuantas peculiaridades.

Las reglas sobre responsabilidad por los frutos, gastos, daños o mejoras se refieren a diversos casos de posesión. El CCF distingue entre poseedores originarios y poseedores derivados, y respecto de estos afirma que sus responsabilidades y derechos en esta materia dependen del título o acto jurídico, conforma al cual poseen, en lo que coinciden todos los códigos locales, salvo el del Estado de México (EDOMEX)⁸² que nada dice sobre este punto.

Respecto de los poseedores originarios, el CCF distingue cuatro casos: el poseedor a título de dueño y de buena fe, el poseedor a título de dueño y de mala fe, que posee por tiempo menor a un año, y el de mala fe, también con título de dueño, que posee durante más de un año; además, se refiere al que posee por haber adquirido la cosa mediante un hecho delictuoso. Salvo cuatro códigos, todos los demás siguen esa distinción de casos y coinciden en las reglas sobre fruto, gastos, daños y mejoras. Los códigos que difieren son los de PUE, TAB, TLAX y YUC; en ellos se distingue entre el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe, sin hacer referencia al tiempo de posesión, pero marcan una diferencia⁸³ si el poseedor de mala fe adquirió por causa de un “hecho ilícito, civil o penal”, o si la adquirió por un título

⁸² El CC del EDOMEX no tiene disposición al respecto en su título sobre la posesión, que comprende los artículos 5.28 a 5.64.

⁸³ Códigos civiles de PUE, artículos 1380 y 1381; TAB, artículos 912 y 913; TLAX, artículos 1161 y 1162, y YUC, artículo 643, que alude a la adquisición de la posesión por “robo”, aunque se refiere a una finca, y artículo 644.

traslativo de dominio; de esta manera reducen los tipos de poseedor, que son cuatro en el CCF y los que lo siguen, y solo tres en estos otros códigos. Es una novedad interesante la que tienen estos códigos de referirse al poseedor que adquirió la posesión mediante un hecho civil ilícito, y no necesariamente mediante un delito, pues así quedan comprendidos los poseedores que poseen gracias a un acto jurídico civil viciado, como una compra o donación, celebrada por coacción o engaño.

Las reglas sobre la restitución de los frutos, el reembolso de gastos, el retiro de mejoras y la responsabilidad por daños o pérdidas son semejantes: las que se refieren al poseedor con ánimo de dueño y buena fe en el código federal son iguales a las que dan estos códigos al poseedor de buena fe; las reglas que da el código federal respecto del poseedor por un hecho delictuoso son iguales a las que dan estos cuatro códigos al poseedor que se hace de la posesión por medio de un hecho ilícito civil o penal, y las que el CCF dispone para el poseedor de mala fe con más de un año son iguales a las que en estos códigos se dan respecto del poseedor de mala fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio.

Hay otros cuatro códigos⁸⁴ que contienen una adición interesante respecto del CCF, pues éste dispone que el poseedor de buena fe puede adquirir los frutos mientras no se interrumpa su buena fe, y aquellos códigos precisan que la buena fe se interrumpe por las mismas causas que se interrumpe la usucapión. Además, precisan que el poseedor, a partir de ese momento, puede seguir percibiendo los frutos, salvo en los casos expresamente señalados en otras leyes, pero tendrá que devolverlos o su valor en dinero; tres de esos códigos⁸⁵ agravan la responsabilidad del poseedor cuya buena fe quedó interrumpida, pues prescriben que debe responder aún de los frutos no percibidos, pero que debería haber percibido, es decir, que lo consideran como un administrador de cosa ajena que responde por culpa.

Respecto de las diversas calidades que puede tener la posesión (pacífica, pública y continua) hay una general coincidencia, con algu-

⁸⁴ Códigos civiles de PUE, artículos 1375 y 1376; TAMPS, artículos 702 y 703; TAB, artículos 908 y 909, y TLAX, artículos 1157 y 1158.

⁸⁵ Códigos civiles de TAMPS, artículo 703; TAB, artículo 909 y TLAX, artículo 1158.

nas variantes. Una de orden sistemático es que los mismos códigos,⁸⁶ que no reconocen el caso del poseedor de mala fe con más de un año de posesión pacífica, pública y continua, que es donde el CCF trata de esas calidades de la posesión, las tratan en el capítulo destinado a la usucapión o a la prescripción, porque esas calidades de la posesión son necesarias para adquirir la propiedad por usucapión o prescripción positiva. Hay otras variantes que versan sobre algún aspecto de esas calidades de la posesión. Todos los códigos aceptan en los mismos términos la distinción entre posesión violenta y posesión pacífica, pero tres códigos⁸⁷ advierten que la posesión que en su inicio fue violenta puede volverse pacífica si interviene una justa causa, es decir, por la celebración de algún acto jurídico cuyo efecto sea autorizar esa posesión; hay tres códigos⁸⁸ que afirman expresamente que el poseedor pacífico puede defender su posesión con violencia.

Sobre la posesión continua, dos códigos⁸⁹ hacen la aclaración de que la continuidad puede ser legal o material, de modo que quien de momento no tenga físicamente la posesión, pero es la persona que debería tenerla, se entiende que su posesión es legalmente continua, aunque físicamente se hubiera interrumpido.

La posesión pública, que en el CCF y en la mayoría de los códigos locales, es la que puede ser conocida por todos o está inscrita en el registro público, se conceptúa con alguna diferencia en tres códigos⁹⁰ que dicen que es pública, no la posesión inscrita en el registro público, sino aquella que deriva de un título que está inscrito en dicho registro. El CC de ZCS⁹¹ presenta una diferencia, que quizá sea resultado de un error de transcripción, pues dice que es pública la posesión, que sea abiertamente cognoscible, pero añade “y que la misma se encuentre inscrita”, de modo que afirma que la visibilidad pública y la inscripción en el registro no son dos modos de identificar la posesión pública, sino dos requisitos que debe tener la posesión para ser considerada pública.

⁸⁶ Códigos civiles de PUE; TAB; TLAX y YUC.

⁸⁷ Códigos civiles de PUE, artículo 1404; TAB, artículo 939 y TLAX, artículo 1189.

⁸⁸ Códigos civiles de MOR, artículo 992; SON, artículo 994 y ZCS, artículo 126.

⁸⁹ Códigos civiles de MOR, artículo 993 y SON, artículo 995.

⁹⁰ Códigos civiles de PUE, artículo 1405; TAB, artículo 941 y TLAX, artículo 1191.

⁹¹ CC de ZCS, artículo 128.

En cuanto a la distinción entre gastos necesarios, útiles y “voluntarios” hay coincidencia total, lo mismo que respecto de la distinción entre mejoras voluntarias y mejoras naturales. Solo hay una discrepancia en cuanto al concepto de gastos y mejoras en el CC de YUC, el cual señala (artículo 647) que el poseedor de mala fe “puede retirar las mejoras útiles si el dueño no se las paga y pueden separarse sin detrimento”, y en el siguiente artículo (artículo 648) dice que los “gastos voluntarios” no deben reembolsarse a ningún poseedor, pero el de buena fe “puede retirar esas mejoras” si no causa detrimento; en estos artículos se supone que todo gasto da lugar a una mejora, de modo que aunque el poseedor de mala fe no tenga derecho al reembolso de los gastos útiles, no obstante, “puede retirar las mejoras útiles”, o cualquier poseedor, aunque no tenga derecho al reembolso de los gastos “voluntarios”, puede retirar las mejoras que hayan producido.

VII. Régimen en caso de coposesión

El CCP contiene un régimen especial para una hipotética posesión común respecto de una cosa indivisa (artículos 796 y 797); a quienes poseen la cosa común, como no son propietarios, los llama “coposedores”. En principio, parece descabellado hablar de posesión común, dado que la posesión es, según el artículo 790, el poder que ejerce una persona sobre una cosa. Si hay varias personas asentadas en un terreno, o que viven en departamentos de un mismo edificio, cada una posee la porción que controla, pero no cabe decir que el grupo, si no tiene personalidad jurídica, posee en común todo el terreno o todo el edificio. No obstante, las disposiciones de estos artículos pueden ser observadas en casos específicos.

El artículo 796 dice que, si varias personas poseen una cosa indivisa, cada una de ellas puede hacer actos posesorios respecto de la cosa común, con tal de que no impida los actos posesorios de los otros. Esto puede ocurrir en el caso de los habitantes de un edificio, cuya propiedad está en litigio, y, mientras tanto, los habitantes siguen

poseyendo sus respectivas habitaciones y haciendo uso de las zonas comunes,⁹² y, como prescribe el artículo, sin molestarte unos a otros.

El siguiente artículo señala que, si la cosa poseída en común llegara a dividirse y repartirse entre los coposeedores, se entiende que cada uno de ellos ha poseído la porción que le correspondió, desde el momento que inició la posesión común; de esta manera, se facilita que cada poseedor llegue a adquirir, por la posesión continuada (prescripción positiva o usucapión), la propiedad de la porción que le correspondió. Este caso pudiera darse cuando varias personas, en grupo, se hacen de la posesión de un inmueble por invasión violenta o clandestina. En tal caso, se puede decir que el grupo tiene la posesión sobre las tierras invadidas y no divididas, pero si el grupo invasor no tiene personalidad jurídica, no se puede decir, jurídicamente, que el grupo posea las tierras invadidas. Si, por ejemplo, gracias a la intervención del gobierno con el propietario, se acuerda dividir la tierra en porciones que correspondan a cada uno de los integrantes del grupo, la regla dice que cada uno de los invasores ha poseído, desde el momento en que el grupo tomó posesión de la tierra, la porción de tierra que le ha tocado; con esto se facilita que adquiera la propiedad de su porción por prescripción adquisitiva o usucapión.

La adquisición de la propiedad en caso de coposesión de una cosa por varias personas la convalida el artículo 1144, que dice que los coposeedores pueden adquirir la propiedad, pero lo hacen en provecho de todos, es decir, que se hacen copropietarios de la misma cosa, que luego podrá dividirse entre ellos.

Todos los códigos civiles estatales, salvo dos excepciones, reproducen esos dos artículos del CCF, la mayoría sin modificar su literalidad. Las dos excepciones son el CC de GTO,⁹³ que solo transcribe el artículo 856, cuyo texto dispone que los poseedores de una cosa común no deben molestarte unos a otros, pero no incorpora el otro artículo que presume que, en caso de división y reparto de la cosa común, cada poseedor poseyó la porción que le correspondió en el reparto, desde el momento en que inició la posesión de la cosa común.

⁹² El antecedente de este artículo puede ser el CC alemán, cuyos artículos 865 y 866 se refieren a este caso, y mencionan que especialmente ocurre en caso de habitaciones o varios locales de un mismo edificio.

⁹³ CC de GTO, artículo 1043.

La otra excepción es el CC de YUC, que no incorpora ninguno de esos dos artículos del CCF.

El CC de COAH,⁹⁴ que sigue las reglas del CCF en este punto, añade un concepto general de coposesión, que dice que es “un estado de hecho correspondiente o correlativo a la titularidad plural de un derecho”, lo que parece decir que es algo semejante a la copropiedad, e implica la idea de que la posesión es un derecho.

VIII. Continuidad, interrupción y pérdida de la posesión

Según el CCF, el poseedor continúa en la posesión mientras esta no se interrumpa (artículo 824), y la sigue teniendo con el mismo título con que la adquirió, a no ser que cambie la causa de la posesión (artículo 827); por ejemplo, quien era poseedor derivado en virtud de un contrato de arrendamiento, se presume que sigue poseyendo en concepto de arrendatario, pero si compra la casa, cambia la causa de su posesión y posee entonces como propietario. La posesión a título de propietario, continuada en los plazos establecidos, puede dar lugar a la adquisición de la propiedad por prescripción.

El CCF afirma que la posesión se interrumpe por las mismas causas que se interrumpe la prescripción (artículo 824); y en el artículo 1168, que es parte del título sobre la prescripción, dice que se interrumpe la posesión si el poseedor es privado de ella más de un año,⁹⁵ o si el poseedor es notificado de una demanda o cualquier reclamación judicial; o si el poseedor reconoce, de palabra, por escrito, o tácitamente, el derecho que tiene el propietario de la cosa o el mejor derecho a poseer de otra persona.⁹⁶

Puede suceder que la posesión se interrumpa temporalmente, por ejemplo, por interposición de una demanda judicial, pero luego el poseedor recupere la posesión, por ejemplo, por desistimiento de la de-

⁹⁴ CC de COAH, artículo 1696.

⁹⁵ Antes del año, el poseedor tiene los interdictos posesorios para retener o recuperar la posesión.

⁹⁶ El artículo, como se refiere a la prescripción en general, y no exclusivamente a la prescripción positiva o usucapión, dice que la prescripción se interrumpe si se reconoce “el derecho de la persona contra quien prescribe”, que en el caso de la posesión es el derecho del propietario o el derecho a poseer de otra persona.

manda, y siga poseyendo. Por eso, la interrupción de la posesión no implica necesariamente la pérdida de la posesión.

La pérdida de la posesión se da por las siguientes causas (artículo 828) por abandono del poseedor (fracción I),⁹⁷ por cesión voluntaria (fracción II); por destrucción o pérdida de la cosa, o por quedar fuera del comercio (fracción III); por decisión judicial (fracción IV); “por despojo, si la posesión del despojado dura más de un año” (fracción V), lo cual parece indicar que el despojado, aunque no tenga la cosa, sigue considerándose poseedor porque tiene la posibilidad de exigir la restitución de la cosa por medio de los interdictos posesorios; esta fracción debe relacionarse con la fracción I del artículo 1168, que dice que la posesión se interrumpe si el poseedor es privado de la tenencia de la cosa por más de un año; ¿qué debe concluirse, que la posesión se pierde definitivamente o que solo se interrumpe, cuando se deja de tener la cosa por más de un año?; me parece que la conclusión es que la posesión se pierde al cabo del año, pues pasado ese período el que la tenía ya no puede reclamarla por los interdictos posesorios.

Añade el CCF (artículo 828, fracción VI) que la posesión también se pierde “por reivindicación del propietario”, lo cual significa que el propietario ha vencido en la acción reivindicatoria, pues por la sola interposición de la demanda de reivindicación, la posesión únicamente se interrumpe,⁹⁸ también se pierde (fracción VII) por la expropiación de la cosa por causa de utilidad pública.

Respecto de la continuidad de la posesión, todos los códigos locales aceptan la regla de que el poseedor, mientras no se interrumpa la posesión,⁹⁹ continúa teniéndola con el mismo título con el que empezó a tenerla, a no ser que cambie la causa de la posesión.

⁹⁷ El CCF no precisa en qué consiste el abandono. Esto puede ser evidente para los bienes muebles, por ejemplo, por no recogerlos o no buscarlos. Para los inmuebles, que en muchos casos no los tiene el propietario, sino que los conserva como terrenos, el mejor signo para probar el abandono es la falta de pago del impuesto predial, durante un tiempo largo, por ejemplo, por más de un año; ver artículo 828-V.

⁹⁸ Lo previsto en la fracción VI es reiterativo de lo que dice la fracción IV, pues la posesión se pierde, no por interposición de la demanda de reivindicación, sino por la decisión o resolución judicial

⁹⁹ Los códigos de MOR (artículo 993) y SON (artículo 995) distinguen entre continuidad material y continuidad legal y consideran que prevalece la continuidad legal, de modo que, en el caso de despojo, el despojado continúa legalmente en la posesión, y el despojador puede tener la cosa materialmente durante cierto tiempo (continuidad material) pero no es poseedor, al, menos mientras no tenga la cosa por más de un año.

Todos los códigos locales, al igual que el federal, en el capítulo sobre la posesión, tiene un artículo que dice que la posesión se interrumpe, por lo que prescribe otro artículo que está en el capítulo de la adquisición de la propiedad por prescripción positiva o por usucapión. Esta referencia hace que se entienda que la interrupción de la posesión es lo mismo que la interrupción de la prescripción positiva o de la usucapión. Únicamente el CC de JAL tiene una diferencia, pues no tiene un artículo que hable de la interrupción de la posesión, y solo tiene el que trata de la interrupción de la usucapión.

Las causas que interrumpen la posesión son, en los códigos locales, las mismas que en el CCF, si bien algunos códigos hacen ciertas precisiones, como los códigos de MOR,¹⁰⁰ SON¹⁰¹ y ZCS,¹⁰² que afirman que la posesión se interrumpe por demanda judicial, pero que no se interrumpe si la demanda es desestimada o si el actor se desiste, y que, si la demanda se tramitó ante un juzgado incompetente, la posesión se interrumpe mientras dure el juicio. Esos mismos códigos amplían la causa de interrupción de la posesión, prevista en el CCF, por la interposición de una demanda o cualquier otra forma de interpelación judicial, pues dicen que se interrumpe por “cualquier género de interpelación notificada al poseedor”, lo que puede incluir notificaciones emitidas por órganos administrativos; y también la amplían los códigos de PUE, TAB y TLAX,¹⁰³ que dicen que la posesión se interrumpe “por cita para un acto prejudicial o providencia precautoria”.

En cuanto a la pérdida de la posesión, todos los códigos locales indican las mismas causas que el CCF para que se pierda la posesión,¹⁰⁴ pero hay una variante interesante en cuanto a la forma de expresar la pérdida de la posesión por despojo. Dice el CCF que la posesión se pierde por despojo, “si la posesión del despojado dura más de un año”; con esta frase se indica que quien despoja no tiene la posesión, aunque tenga la cosa, y que el despojado de la cosa es el poseedor;

¹⁰⁰ CC de MOR, artículo 1251-II.

¹⁰¹ CC de SON, artículo 1341-II.

¹⁰² CC de ZCS, artículo 475-II.

¹⁰³ Códigos civiles de PUE, artículo 1412-III; TAB, artículo 948-III y TLAX, artículo 1198-III.

¹⁰⁴ Todos los códigos coinciden en que la posesión se pierde por resolución judicial, pero el CC de QR añade (artículo 824-VIII), lo que parece innecesario, que se pierde por “resolución judicial dictada en un procedimiento de extinción de dominio”.

prevalece aquí un concepto jurídico de la posesión, que no es el mero hecho de tener la cosa; esa expresión la siguen trece códigos locales, pero hay otros diecinueve que tienen una expresión diferente: quince códigos¹⁰⁵ dicen que la posesión se pierde si el “despojador” o el “despojante” tiene la cosa por más de un año, lo cual indica que siguen la idea de que el que tiene la cosa por más de un año, aunque sea por despojo, es el poseedor de la misma, y el que la tenía, de algún modo sigue siendo poseedor mientras no se cumpla un año sin tenerla; otros cuatro usan una expresión diferente: el CC del EDOMEX y el CC de QRO dicen¹⁰⁶ que la posesión se pierde “si la desposesión dura más de un año”, expresión que indica que quien tenía la cosa ya no es poseedor, pero no que el despojante sea poseedor; el CC de GRO,¹⁰⁷ por el contrario, dice que la posesión se pierde si la “nueva posesión”, esto es la que inicia el despojante, dura más de un año, lo cual también afirma el CC de PUE,¹⁰⁸ al decir que la posesión se pierde si otra persona “toma posesión” de la cosa y “esa posesión dura más de un año”.

IX. Adquisición de la propiedad mediante la posesión continuada

El CCF trata de la adquisición de la propiedad mediante la posesión continuada, no en el título sobre posesión, sino en un título especial (título séptimo, artículos 1135 a 1180) sobre la “Prescripción”, que se refiere a la “prescripción positiva”, que lleva a la adquisición de la propiedad, y a la “prescripción negativa”, cuyo efecto es la extinción de las obligaciones (artículos 1135 y 1136).

La mayoría de los códigos locales sigue esa pauta, pero hay nueve¹⁰⁹ que tienen un título o capítulo especial sobre la adquisición de la

¹⁰⁵ Códigos civiles de Baja California Sur; CAMP; COAH; DGO; GTO; JAL; OAX; SIN; SLP; SON; TAB; TAMPS; TLAX; YUC y ZCS.

¹⁰⁶ Códigos civiles de EDOMEX, artículo 5.63-V y QRO, artículo 824-V.

¹⁰⁷ CC de GRO, artículo 737-V.

¹⁰⁸ CC de PUE, artículo 1391-IV.

¹⁰⁹ Códigos civiles de COAH: título quinto de la usucapión, artículos 1765 y ss.; EDOMEX, en el título cuarto sobre la propiedad y los medios de adquirirla, tiene el capítulo V sobre la usucapión, artículos 5.127 y ss.; GRO: en el título segundo sobre

propiedad por medio de la posesión continuada o usucapión; algunos tienen un título especial sobre la usucapión, que sigue a un título sobre la posesión, y otros tienen un título amplio sobre la posesión y la usucapión, en el cual, el segundo capítulo se refiere a esta forma de adquirir la propiedad. Este sistema tiene la ventaja de la cercanía de las reglas de una y otra materia, y también la de tratar la usucapión de manera específica, y no como una especie del género prescripción.

a) *Posesión apta para adquirir la propiedad.* El artículo 826 del CCF afirma que “solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede producir la prescripción”, esto es, la adquisición de la propiedad. El código parece entender que la posesión en “concepto de dueño” depende únicamente de la voluntad del poseedor. En el artículo 791 dice que quien posee “a título de propietario” tiene la posesión originaria, y podría decirse que este artículo parece indicar que únicamente posee como propietario quien tiene un título suficiente para ello, lo cual lo corrobora el artículo 810 que dice que el poseedor de buena fe es quien ha adquirido la posesión “por título traslativo de dominio”. Sin embargo, esto lo contradice el artículo 813 que se refiere a quien “posee en concepto de dueño” por más de un año, pacífica, continua y públicamente “aunque su posesión sea de mala fe”, y, por lo tanto, se entiende que alguien puede poseer “en concepto de dueño” sin tener un título suficiente que lo justifique, basta con tener la voluntad de comportarse como propietario. Igualmente, los artículos 1152-III y 1153 admiten que el poseedor de mala fe puede ser poseedor en concepto de dueño y adquirir la propiedad en un plazo más largo que el poseedor de buena fe, e igualmente la admiten en favor de quien se hizo de la posesión por medio de violencia (artículo 1154) o por medio de un delito (artículo 1155), si bien requieren que se haya extinguido la violencia, o se haya pagado la pena

la posesión y la usucapión, tiene el capítulo II sobre la usucapión, artículos 739 y ss.; JAL, después del título tercero sobre la posesión, tiene el título cuarto sobre la usucapión, artículos 879 y ss.; PUE, en el libro tercero sobre los bienes, tiene el capítulo XV sobre la usucapión, artículos 1393 y ss.; QR, en el título tercero sobre la posesión y la usucapión, tiene un capítulo II sobre la usucapión, artículos 1823 y ss.; TAB, después del título tercero sobre la posesión, tiene un título cuarto sobre la usucapión, artículos 924 y ss.; TAMPs tiene el título tercero sobre posesión y usucapión, y el capítulo segundo de ese título sobre la usucapión, artículos 721 y ss., TLAX, que suele seguir el CC de PUE, tiene en el libro tercero sobre los bienes, un título específico (el título noveno) sobre la usucapión, artículos 1173 y ss.

por el delito, o haya caducado la acción penal, y que, a partir de ese momento, el poseedor posea durante el plazo que corresponde al poseedor de mala fe.

Considerando conjuntamente todos los artículos citados, se concluye que, según el CCF, la posesión apta para usucapir es cualquier posesión, siempre que el poseedor tenga el ánimo de ser propietario. Sin embargo, la Suprema Corte de Justicia ha establecido una jurisprudencia al respecto, que se comentará más adelante, después de considerar lo que los códigos locales dicen sobre este punto.

En el CCF hay otros requisitos para adquirir la propiedad por medio de la posesión continuada, que son: que la posesión sea pacífica, continua y pública (artículo 1151), cualidades que el código definió en el capítulo sobre la posesión (artículos 823 a 825), y que fueron previamente explicadas en el epígrafe 6.

Hay diez códigos locales que discrepan de los criterios del CCF. De esos, hay ocho¹¹⁰ que, si bien requieren que la posesión sea a título de dueño, a la que a veces llaman posesión originaria o posesión civil o posesión a nombre propio, además exigen que el poseedor tenga y pruebe un justo título por el que posee a título de dueño. Con esta exigencia, la posesión en concepto de dueño no es un mero estado subjetivo del poseedor, no queda “al arbitrio” del poseedor, como dicen algunos de estos códigos locales, porque requiere la existencia y prueba de un elemento objetivo, el título o acto jurídico por el cual el poseedor comenzó a poseer en concepto de dueño. La exigencia de que exista y se pruebe un justo título constituye un progreso que da seguridad al poseedor y al propietario. Sin embargo, todos estos códigos admiten que también procede la adquisición de la propiedad por el poseedor de mala fe, o por el que adquirió violentamente la posesión o por medio de un delito, es decir, por aquel que no tiene justo título para considerarse como dueño o que sabe que su título no es justo, por ejemplo, porque compró un bien mueble a quien sabía que lo había robado, o un inmueble a quien lo había adquirido por violencia.

La ambigüedad que resulta de la combinación de exigir un justo título y de permitir la adquisición por el poseedor de mala fe, que no

¹¹⁰ Códigos civiles de COAH, artículo 1724; EDOMEX, artículo 5.129; GTO, artículo 1250; JAL, artículo 880; PUE, artículos 1397 y 1402; QR, artículo 1837; TAB, artículos 936 y 937, y TLAX, artículo 1186.

tiene título, la expresa abiertamente el CC de GRO, que dice (artículo 753) que el tener la posesión en concepto de dueño “no queda al arbitrio del poseedor”, pero también afirma que se equipara a la posesión originaria (a la posesión a título de dueño) el “poder de hecho” que se tenga sobre un bien, sin ser su propietario, ni poseedor derivado o subordinado, si tal persona “pretende convertirse en propietario por usucapión” (artículo 699).

El CC de Nayarit introdujo una reforma el año de 2011 (artículo 1136-V) por la que admite que se pueda adquirir la propiedad sin tener la posesión en concepto de dueño, por aquel que posea, con buena o mala fe, durante quince años, siempre que su posesión no sea precaria ni derivada.

Sobre la cuestión de si se puede adquirir la propiedad por prescripción o usucapión sin tener un justo título, la Suprema Corte¹¹¹ estableció, en junio de 1994, como tesis de jurisprudencia, puesto que dirime una controversia entre sentencias de tribunales colegiados, que dado que los códigos civiles establecen que la posesión apta para prescribir es la que se tiene en concepto de propietario, “es necesario demostrar la existencia de un título del que se derive la posesión”. Algunos años más tarde (2011), la primera sala de la Suprema Corte de Justicia definió, también en tesis de jurisprudencia obligatoria,¹¹² que ser poseedor en concepto de dueño “no proviene del fuero interno”, pues requiere la existencia de “un acto o hecho que le permita ostentarse como tal”, por lo que concluye que quien quiera adquirir la propiedad por prescripción “siempre deberá probar la causa generadora de la posesión”, la cual puede ser un justo título o un hecho.¹¹³

Las tesis de jurisprudencia citadas no tienen en cuenta la distinción entre posesión de buena o de mala fe, por lo que parece que la adquisición por la posesión continuada procede únicamente en favor

¹¹¹ *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, núm. 78, junio de 1994, p. 10.

¹¹² *Semanario Judicial de la Federación*, t. XXXIII, mayo de 2011, p. 101. Registro digital 162032.

¹¹³ No se explica como un hecho, por sí mismo, puede hacer jurídica una posesión; es evidente que el mero hecho de tener la cosa no es suficiente, según la jurisprudencia arriba citada del Pleno de la Corte, por lo que para que la posesión tenga carácter jurídico por causa de un hecho, es necesario que esté fundado en alguna pretensión jurídica, por ejemplo, el hecho de que una persona posea un inmueble por ser presunto heredero del propietario, aunque no se haya hecho el juicio testamentario; pero en tal caso, no es solo el hecho de tener la cosa, sino el tenerla por causa de herencia.

del poseedor con justo título, sea que conozca o tenga motivos para creer que su título es suficiente (poseedor de buena fe), sea que sepa que su título no es válido (poseedor de mala fe), por ejemplo porque sabe que adquirió de quien no es el propietario; en cualquier caso, la adquisición solo procede en favor de quien tiene un título para poseer como propietario.

b) *Qué bienes se pueden adquirir por prescripción.* Únicamente los bienes que están en el comercio (artículo 1137), por lo que quedan excluidos los bienes comunes a todos los hombres y aquellos que no puedan ser objeto de propiedad privada por disposición de alguna ley (artículo 749), entre los cuales hay que contar los bienes que son propiedad de la nación que la constitución declara que son imprescriptibles (artículo 27 párrafo cuarto), esto es, los yacimientos de minerales, hidrocarburos y demás minerales, mientras permanezcan adheridos al subsuelo, así como las aguas de mares, río y lagos, sobre las cuales, en realidad, no hay propiedad privada; tampoco podrían adquirirse por prescripción aquellos bienes que la ley de bienes nacionales declara imprescriptibles, pero las disposiciones de esta ley son exageradas y anticonstitucionales.¹¹⁴

Todos los códigos locales hacen la misma declaración de que pueden adquirirse todos los bienes que no estén fuera del comercio ni aquellos que expresamente mencionen las leyes; hay algunas diferencias: el CC de EDOMEX añade que no pueden adquirirse de esa manera los inmuebles “propios”¹¹⁵ que son del Estado o de los Municipios;¹¹⁶ algo semejante está en el CC de QR,¹¹⁷ que dice que la usucapión no procede respecto de bienes del Estado, sean de dominio público, sean de dominio privado, pero nada dice respecto de los bienes municipales; en cambio, el CC de TAMPS¹¹⁸ señala expresamente que los bienes de personas públicas, que sean del dominio privado, sí pueden adquirirse por usucapión, y el CC de TLAX admite,¹¹⁹

¹¹⁴ El artículo 13 de la *Ley de Bienes Nacionales* de 2004 dice que son imprescriptibles todos los “bienes nacionales”, es decir, todos los bienes muebles o inmuebles que son propiedad de alguno de los poderes públicos o de algún organismo público, lo cual es absurdo. Ver Adame, J. (2018). *La propiedad de la nación mexicana*, Porrúa-UNAM.

¹¹⁵ Es decir, los que son del dominio privado.

¹¹⁶ CC de EDOMEX, artículo 5.133.

¹¹⁷ CC de QR, artículo 1845-VII.

¹¹⁸ CC de TAMPS, artículo 728.

¹¹⁹ CC de TLAX, artículo 1184.

sin distinguir entre dominio público y dominio privado, la adquisición por usucapión de los bienes de personas jurídicas públicas. Por su parte, el CC de JAL no menciona cuáles son los bienes usucapibles.

c) *Quiénes pueden adquirir*. Según el CCF, pueden adquirir la propiedad por prescripción las personas capaces, mientras que los menores de edad y otros incapacitados pueden adquirirla por medio de sus representantes¹²⁰ (artículo 1138); señala expresamente (artículo 1148) que la “Unión”,¹²¹ el Distrito Federal (o Ciudad de México),¹²² los ayuntamientos y las demás “personas morales de carácter público” podrán adquirir la propiedad por prescripción, de la misma manera que las personas privadas.

Por lo general, todos los códigos tienen esas mismas reglas respecto de las personas que pueden adquirir por prescripción. Algunos códigos, como el de TAB¹²³ y el de TLAX,¹²⁴ añaden que el poseedor derivado o subordinado no pueden adquirir por usucapión, lo cual es una manera de remarcar que únicamente puede usucapir el poseedor a título de dueño.

Admite el CCF que quienes son capaces de adquirir por prescripción, lo son también para renunciar a la “prescripción ganada”,¹²⁵ pero no al derecho de adquirir por prescripción en general (artículo 1141); y tal renuncia puede ser expresa o tácita, la cual es “la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido” (artículo 1142).

¹²⁰ Es decir, que los incapaces no adquieren la propiedad por sí mismos, sino por medio de sus representantes, quienes primero poseen y luego adquieren para su representado.

¹²¹ Se entiende que la Unión se refiere al Gobierno Federal, es decir, a cualquiera de los poderes federales.

¹²² El CCF no menciona que los gobiernos locales pueden adquirir por prescripción, porque era originalmente un código para el Distrito Federal, y cuando se hizo el cambio a código federal, no se hizo la modificación en este artículo para referirlo, como debería hacerlo un código federal, a los gobiernos locales.

¹²³ CC de TAB, artículo 931.

¹²⁴ CC de TLAX, artículo 1128.

¹²⁵ La renuncia a la prescripción o usucapión “ganada”, si se entiende en el sentido de que el poseedor adquirió ya la propiedad, equivale a una donación de la propiedad del bien poseído en favor de otra persona; parece mejor interpretar que es una renuncia a la acción para reclamar el reconocimiento judicial de la propiedad adquirida por usucapión.

Todos los códigos locales coinciden en estas reglas, salvo el de CHIS, que indica que la renuncia “siempre será expresa”;¹²⁶ y siete códigos¹²⁷ aclaran que la renuncia puede ser del tiempo transcurrido para usucapir o prescribir o de la usucapión o prescripción consumada.

d) *Plazos para adquirir*. El plazo comienza a correr, por regla general, a partir del momento en que se tiene la posesión a título de dueño; si alguien tiene una posesión derivada y posteriormente cambia la causa de la posesión y posee a título de dueño, el plazo para adquirir corre a partir del día que cambió la causa de la posesión (artículo 1139); si una persona recibe la posesión a título de dueño de quien ya poseía con ese mismo título, la que recibe continúa el plazo para usucapir que ya había iniciado quien le cedió la posesión (artículo 1149). Todos los códigos estatales tienen esas mismas reglas.

En los casos especiales de posesión adquirida mediante la violencia o por medio de la comisión de un delito, según el CCF, el plazo se cuenta a partir del momento en que “cese la violencia” (artículo 1154), o a partir del momento en que se haya extinguido la pena o haya prescrito la acción penal (artículo 1155); en ambos casos se considerarán como poseedores de mala fe. Esta posibilidad de adquirir la propiedad, aunque se haya obtenido la posesión por violencia o por un delito, la rechazan algunos códigos. Hay cuatro que, para admitir que la posesión obtenida por violencia pueda llevar a la adquisición de la propiedad, exigen, no que “cese la violencia” como dice el CCF, sino que “medie una causa legal posterior para adquirir la posesión pacíficamente”.¹²⁸ Hay tres códigos¹²⁹ que rechazan expresamente que la posesión obtenida por medio de un delito pueda dar lugar a la adquisición de la propiedad.

La duración del plazo, en el CCF, se determina considerando el tipo de bien que se posee y la calidad de la posesión. Respecto de bienes inmuebles, el plazo es de cinco años, para los poseedores de

¹²⁶ CC de CHIS, artículo 1130.

¹²⁷ Códigos civiles de COAH, artículo 1769; JAL, artículo 883; PUE, artículo 1398-II; TAB, artículo 927; TAMP, artículo 724; TLAX, artículo 1176, y YUC, artículo 945.

¹²⁸ Códigos civiles de COAH, artículo 1794 (de donde procede la frase citada en el texto); PUE, artículo 1404; TAB, artículo 939 y TLAX, artículo 1189.

¹²⁹ Códigos civiles de EDOMEX, artículo 5.131; GTO, artículo 1248 y Nuevo León, artículo 1152.

buena fe que posean pacífica, pública y continuamente o que hayan inscrito su posesión en el registro público (artículo 1152-I y II); o de diez años para el poseedor de mala fe, si su posesión es pacífica, continua y pública. El plazo para la adquisición de inmuebles se puede aumentar, en una tercera parte, si se demuestra que el poseedor de un inmueble, “durante la mayor parte del tiempo” que lo ha poseído, no la ha cultivado o que el inmueble ha estado deshabitado (artículo 1152-IV). Respecto de los bienes muebles, el plazo de prescripción para los poseedores de buena fe, que poseen pacífica y continuamente, es de tres años, y para los de mala fe, cinco años.

Los códigos de los Estados fijan esos mismos plazos para adquirir la propiedad, salvo algunas diferencias: los códigos de CAMP y GTO consideran un tipo especial de posesión con mala fe, que es la “posesión sin título”,¹³⁰ en la cual el plazo para adquirir bienes inmuebles es de 15 años, en el CC de CAMP,¹³¹ y 20, en el de GTO.¹³² El CC de MOR¹³³ fija plazos especiales cuando la posesión se adquiere violentamente: 20 años para la adquisición de bienes inmuebles y 10, para la de muebles. Hay tres códigos, los de PUE,¹³⁴ QR¹³⁵ y Veracruz (VER),¹³⁶ que, sin incluir un nuevo tipo de posesión, simplemente aumentan los plazos para la prescripción de bienes inmuebles, si se poseen con buena fe, el plazo es de 10 años (en lugar de cinco), y si la posesión es de mala fe, el plazo es de veinte años (en lugar de diez). Y hay dos códigos, el de COAH¹³⁷ y el de TAB,¹³⁸ que reducen el plazo para la adquisición de los bienes muebles, que es de dos años, si la posesión es de buena fe, y de cuatro, si es de mala fe; y el CC de PUE¹³⁹ que amplía el plazo a diez años para la adquisición de bienes muebles poseídos con mala fe.

¹³⁰ Si hay posesión de mala fe “sin título”, implícitamente se reconoce que puede haber posesión de mala fe con título, que sería cuando el poseedor conoce la invalidez de su título.

¹³¹ CC de CAMP, artículo 1158-II.

¹³² CC de GTO, artículo 1248.

¹³³ CC de MOR, artículo 1240.

¹³⁴ CC de PUE, artículos 1407 y 1409.

¹³⁵ CC de QR, artículo 1839.

¹³⁶ CC de VER, artículo 1185.

¹³⁷ CC de COAH, artículo 1778.

¹³⁸ CC de TAB, artículo 943.

¹³⁹ CC de PUE, artículo 1409.

El CCF (artículo 1176) y todos los códigos locales señalan que el plazo de la prescripción adquisitiva o usucapión se cuenta siempre por años, y no “de momento a momento”.

e) *Interrupción del plazo para adquirir*. Conforme al CCF (artículo 1168), si la posesión se interrumpe¹⁴⁰ porque el poseedor pierde el control de la cosa por más de un año, o porque se le haya notificado alguna denuncia o cualquier otra reclamación judicial, o porque reconozca expresa o tácitamente el derecho del propietario o de un mejor poseedor, se interrumpe también el plazo para la prescripción positiva. Esto significa que ya no podrá completar el plazo para adquirir (artículo 1175), aunque podría iniciar una nueva posesión y a contarse un nuevo plazo para adquirir. En el caso de que la posesión se interrumpa por alguna reclamación judicial, si el actor se desiste de su demanda o esta es desestimada por el juez, se considera que la posesión no se ha interrumpido ni tampoco el plazo para adquirir la propiedad.

Los códigos estatales coinciden con estas reglas, con algunas diferencias importantes. El CC del EDOMEX¹⁴¹ no acepta que el reconocimiento del derecho del propietario o de un mejor poseedor pueda ser tácito, es decir, requiere que sea expreso, lo cual da seguridad a la persona en cuyo favor corre la prescripción. Hay tres códigos¹⁴² (TAB, TAMPS y TLAX) que dicen que la usucapión se suspende si el poseedor es privado de la posesión, por más de seis meses, en lugar de un año, lo cual hace más vulnerable al poseedor que pretende usucapir; por el contrario, el CC de PUE¹⁴³ hace una precisión en favor del poseedor, y es que la posesión se interrumpe si pierde la posesión “durante un año consecutivo”, con lo cual se elimina la posibilidad de sumar períodos en que el poseedor no tuvo la cosa para así alcanzar el año. La interrupción de la posesión en el caso de que el poseedor sea notificado de alguna “interpelación judicial”, es ampliada en tres códigos, que afirman que basta la notificación para un acto prejudicial

¹⁴⁰ Ver arriba en el epígrafe 8 sobre interrupción de la posesión

¹⁴¹ CC de EDOMEX, artículo 5.139-III.

¹⁴² Códigos civiles de TAB, artículo 948-I; TAMPS, artículo 741-I y TLAX, artículo 1198-I.

¹⁴³ CC de PUE, artículo 1412-I.

o precautorio,¹⁴⁴ y aún más amplia en otros cinco códigos¹⁴⁵ que dicen que basta “cualquier otro género de interpelación o de requerimiento legalmente hecho al poseedor”, con lo cual se motiva a que cualquier interesado en impedir la prescripción pueda presentar alguna notificación o requerimiento administrativo o privado.

f) *Suspensión de la prescripción.* El CCF admite que el poseedor puede adquirir la propiedad del bien que posee, sin importar la calidad de la persona que sea propietario del mismo, pero establece algunas excepciones en las que la prescripción no procede por razón de la persona del propietario. Estos casos excepcionales los llama de “suspensión de la prescripción” (artículos 1165 a 1167), aunque sería mejor decir que son casos en que no existe la posibilidad de adquirir por prescripción. Tales casos, son los siguientes.

No se pueden adquirir por prescripción bienes cuyo propietario sea un incapaz, a menos de que tengan un tutor legalmente discernido (artículo 1166). Tampoco (artículo 1167) respecto de bienes que sean de los ascendientes o descendientes, mientras estos están sujetos a la patria potestad, ni respecto de bienes que sean de algún “consorte”, ni puede el tutor o el curador adquirir los bienes del incapaz mientras dura la tutela; los copropietarios o coposedores no pueden adquirir alguna porción del bien común que pertenezca a otro; y tampoco se pueden adquirir por prescripción los bienes de personas ausentes por motivo de un servicio público o bienes de militares en servicio activo “en tiempo de guerra”.

Las mismas reglas aplican por lo general todos los códigos estatales, salvo algunas peculiaridades. Hay tres códigos¹⁴⁶ que afirman que la prescripción no se da entre los “beneficiarios del patrimonio familiar”, lo que indica que el patrimonio familiar se entiende como un bien en copropiedad. El CCF dice que la prescripción no corre entre “consortes”, y tres códigos¹⁴⁷ aclaran que no corre entre cónyuges ni

¹⁴⁴ Códigos civiles de PUE, artículo 1412-II; TAB, artículo 948-II y TLAX, artículo 1198-II.

¹⁴⁵ Códigos civiles de QR, artículo 1846-II; QRO, artículo 1160-II; SON, artículo 1341-II; TAMPS, artículo 741-II y ZCS, artículo 475-II.

¹⁴⁶ Códigos civiles de COAH, artículo; TAB, artículo 946-VIII y TLAX, artículo 1196.

¹⁴⁷ Códigos civiles de COAH, artículo 1782-II y III; GRO, artículo 761-II y III, y CC de QR, artículo 1845-II; en este artículo no se dice que la prescripción se suspenda entre cónyuges, sino solo entre las personas “que vivan como marido y esposa sin estar

tampoco entre concubinos. Otros tres códigos¹⁴⁸ dicen que quien adquirió un bien de la sociedad conyugal o del “haber familiar”¹⁴⁹ sin el consentimiento de uno de los cónyuges, no puede adquirir, por prescripción, la parte que le corresponde al que no consintió, es decir, se ha formado una nueva copropiedad respecto de ese bien entre el adquirente y el cónyuge que no consintió. Dos códigos excluyen que la prescripción corra respecto de bienes públicos: el de QR¹⁵⁰ excluye que haya prescripción respecto de bienes del Estado, sean de dominio público, sean de dominio privado; el de VER¹⁵¹ la excluye respecto de bienes del Estado, de los municipios y de las “corporaciones públicas”, pero no de una manera absoluta, pues la permite a partir del día en que dichas personas pierdan la posesión, lo cual equivale a decir que el nuevo poseedor sí puede adquirir la propiedad de esos bienes.¹⁵² Hay otros códigos que tienen algunas excepciones únicas: el del EDOMEX,¹⁵³ no admite la prescripción que dé como resultado la fusión de predios; el de JAL,¹⁵⁴ no admite que la prescripción corra entre hermanos; el de MICH¹⁵⁵ no contempla que no se puedan adquirir por prescripción los bienes de ausentes por un servicio público o los de los militares en servicio activo, y el de Veracruz,¹⁵⁶ que afirma que no se pueden adquirir por prescripción los bienes de herencias (se entiende yacentes o sin heredero), sino a partir de que se declare heredero el Fisco del Estado, ni tampoco los bienes vacantes (se entiende inmuebles), sino a partir de que se haga la denuncia legal de vacancia.

g) *Efectos de la prescripción.* De conformidad con el CCF (artículo 1156), el poseedor de un inmueble que lo haya poseído el tiempo

casados”, por lo que cabe interpretar que también se suspende entre los que están efectivamente casados.

¹⁴⁸ Códigos civiles de PUE, artículo 1411-VII; TAB, artículo 947, TLAX, artículo 1197.

¹⁴⁹ Los códigos de TAB y TLAX son los que hablan del “haber familiar”, que es algo menos preciso que la “sociedad conyugal”.

¹⁵⁰ CC de QR, artículo 1845-VII.

¹⁵¹ CC de VER, artículo 1200-VII.

¹⁵² Sin embargo, debe tenerse en cuenta que los bienes públicos pueden estar fuera del comercio, y no ser objeto de posesión, ni de prescripción.

¹⁵³ CC de EDOMEX, artículo 5.138.

¹⁵⁴ CC de JAL, artículo 894-III.

¹⁵⁵ CC de MICH, artículo 438, que no se refiere a los ausentes ni a los militares.

¹⁵⁶ CC de VER, artículo 1200-VII párrafo final.

necesario y con las condiciones requeridas, puede iniciar un juicio en contra del propietario de ese inmueble que aparezca en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que un juez declare que el poseedor ha adquirido la propiedad de dicho inmueble; y la sentencia favorable (artículo 1157), que “se”¹⁵⁷ inscribirá en el registro público de la propiedad, será el título de propiedad sobre ese inmueble.

De esas reglas se deduce que el efecto de la prescripción positiva sobre bienes inmuebles es dar al poseedor una acción para que pueda adquirir la propiedad por medio de la sentencia del juez, y no la adquisición de la propiedad. En cambio, como el código nada dice de un juicio respecto de los bienes muebles, se entiende que el poseedor adquiere su propiedad en cuanto se cumpla el término de la prescripción, sin más formalidades.

Los códigos civiles de los estados también señalan que el efecto de la prescripción adquisitiva o de la usucapión, respecto de bienes inmuebles, es darle al poseedor la acción para iniciar un juicio en que el juez declara al poseedor como propietario, y que la respectiva sentencia, que deberá inscribirse en el registro de propiedad, viene a ser el título de propiedad. Y ninguno de ellos, lo mismo que el CCF, dice algo respecto del efecto de la prescripción o de la usucapión sobre bienes muebles, lo que confirma que respecto de estos bienes el efecto es la adquisición de la propiedad sin mayores formalidades.

Hay, sin embargo, algunas peculiaridades notables de los códigos estatales en esta materia. Mientras que el CCF solo prevé, respecto de la prescripción de inmuebles, que el poseedor puede iniciar un juicio contra el “propietario” que aparezca en el registro público, hay diez códigos estatales¹⁵⁸ que también contemplan un juicio en el caso de que no aparezca un propietario registrado, o en el caso de que haya un propietario “real” distinto del que aparece en el registro. En estos casos, hay dos juicios posibles: el que se hace cuando no hay propietario registrado y se sigue sin demandado, como un juicio de jurisdicción voluntaria (o «juicio de información» de la usucapión o de la prescrip-

¹⁵⁷ No precisa si el poseedor es quien solicita la inscripción, o es el juez quien ordena la inscripción; pero por la redacción impersonal (“se”) puede interpretarse que el juez debe ordenar la inscripción; así lo dicen expresamente algunos códigos locales.

¹⁵⁸ Códigos civiles de BC, artículo 1143; COAH, artículo 1790; GRO, artículo 775; GTO, artículo 1255; MOR, artículo 242; QR, artículo 1854; TAB, artículo 949; TAMPAS, artículo 738; TLAX, artículo 1199 y ZCS, artículo 463.

ción), y el juicio que se hace contra el propietario registrado o contra el propietario real, que es un juicio contencioso (“juicio de prescripción o de usucapión”). En ambos casos, la sentencia favorable al actor declara que él es el propietario. Algunos códigos¹⁵⁹ dicen que los trámites de estos juicios se harán siguiendo las reglas previstas en los códigos de procedimientos civiles. Dos peculiaridades a destacar son, por un lado, la que se encuentra en el CC de COAH (artículo 1792 bis), cuyo texto admite que el juicio de usucapión pueda ser colectivo. Y, por otro lado, el CC de QR (artículo 1852) el cual describe que en el juicio contra el propietario registrado, se llama, como terceros interesados, al Gobierno del Estado y al titular del Instituto encargado de proteger el patrimonio público del Estado.

Todos los códigos estatales coinciden que la sentencia del juez, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, será el título de propiedad del poseedor victorioso en juicio, pero algunos códigos¹⁶⁰ exigen además que la sentencia antes de ser registrada debe ser protocolizada ante notario público; el CC de TAMPs dice (artículo 737) que el juez enviará copia certificada de la sentencia al director del registro.

X. Síntesis del régimen de la posesión común a todos los códigos civiles mexicanos

En esta parte se muestran las líneas generales del régimen de la posesión comunes a todos los códigos de la República, en el mismo orden en el que se hizo el análisis detallado. Por lo que, si alguien lee algún aspecto del régimen común y quiere conocerlo con más detalle y citas de los artículos correspondientes, deberá remitirse a la parte primera de este trabajo.

1. Concepto de posesión

En todos los códigos está expresa la noción de que la posesión es el poder de hecho que ejerce una persona sobre una cosa, y que es un

¹⁵⁹ Códigos civiles de PUE, artículo 1414; TAMPs, artículo 738, que remite al código “de la materia”, lo cual puede significar el de procedimientos civiles, y ZCS, artículo 463.

¹⁶⁰ Códigos civiles de EDOMEX, artículo 5.141, solo para inmuebles de más de 200 metros cuadrados; GRO, artículo 774; GTO, artículo 1252 y TAB, artículo 950.

poder reconocido o calificado jurídicamente, de modo que la posesión no es exclusivamente tenencia material de una cosa, sino tenencia jurídicamente calificada y protegida. Por estar calificada, puede haber una posesión que sea mejor que otra.

2. Las cosas que pueden ser objeto de posesión

Todos los códigos aceptan que pueden poseerse todas aquellas cosas que pueden ser adquiridas en propiedad, es decir, todas las cosas que están en el comercio. Puede haber discrepancias en relación con las cosas que son de propiedad pública, pues muchos códigos las consideran como cosas que están fuera del comercio y que, por lo tanto, no pueden ser objeto de apropiación ni de posesión. En la práctica, es frecuente que haya personas que posean bienes públicos, como quienes tienen puestos comerciales en las vías públicas o en las carreteras, o los concesionarios de minas, de bosques o de otros bienes públicos. La dificultad de aceptar la posesión de bienes públicos, me parece que se debe al error de juzgar que toda posesión puede llevar al poseedor a adquirir la propiedad por medio de la prescripción positiva o usucapión, pero no es así. Los concesionarios de bienes públicos ejercen un poder de hecho sobre esos bienes, jurídicamente reconocido por un título de concesión, por lo que son verdaderos poseedores, aunque nunca podrán adquirir la propiedad de esos bienes por prescripción positiva o usucapión. Me parece que la regla común es que cualquier cosa que pueda ser objeto de propiedad privada o pública puede ser objeto de posesión.

En todos los códigos se conserva el error de considerar a los derechos personales como susceptibles de posesión, lo cual es una consecuencia del error de admitir que estos son bienes de la misma naturaleza y con el mismo régimen jurídico que las cosas corporales.

3. Adquisición de la posesión

Todos los códigos reconocen que el poseedor puede adquirir directamente la posesión cuando él ejerce el poder sobre ella, o por medio de un representante, que lo ejerce en beneficio de su representado. La afirmación, en algunos códigos, de que es necesaria una cierta ca-

pacidad jurídica, la capacidad de ser propietario, para adquirir la posesión contradice la noción de que la posesión es un poder que se ejerce sobre una cosa. Un niño o joven menor de 18 años pueden ejercer ese poder sobre una cosa y ser un poder jurídicamente reconocido, por ejemplo, el que ejercen sobre las cosas que les han regalado, y no tiene sentido afirmar que no son poseedores porque todavía no tienen capacidad para adquirir la propiedad; distinta es la cuestión de si pueden ejercer los recursos para defender su posesión, pues eso, por ser poseedores menores de edad, les corresponde a sus representantes legales.

4. Clases de posesión

Todos los códigos hacen dos distinciones respecto de la posesión o, mejor dicho, de los poseedores.

Todos distinguen, en primer lugar, entre: a) quien posee a título de dueño, al que también llaman poseedor originario, o poseedor civil; b) quien posee por una concesión que le ha hecho el propietario, sea gratuita (como el comodato) sea onerosa (como el arrendatario), al que denominan poseedor derivado o precario, y c) quien posee en beneficio o representación de otro, al que llaman poseedor subordinado o también poseedor precario, quien no es verdadero poseedor porque ejerce el poder sobre la cosa en beneficio de otra persona.

La calificación de estos tipos de poseedor sirve para identificar al poseedor que puede, mediante la posesión continuada (prescripción positiva o usucapión), adquirir la propiedad sobre la cosa poseída, que es, en eso concuerdan todos los códigos, el poseedor a título de dueño, es decir quien posee gracias a un acto jurídico (como una compra-venta o una donación) que le permite considerarse como propietario. El poseedor derivado o el poseedor precario pueden poseer por virtud de un acto jurídico que les concede el uso y o disfrute de la cosa, como el arrendamiento o el comodato, pero no tienen causa para considerarse como propietarios, por lo que no pueden, por medio de la posesión continuada de la cosa, adquirir su propiedad.

La otra distinción, común a todos los códigos, es entre el poseedor de buena fe y el de mala fe. Es poseedor de buena fe aquel que entra en la posesión en virtud de un “título suficiente”, esto es, en virtud de un acto jurídico que le otorga el derecho de usar, usufructuar

y adquirir la propiedad de la cosa. El poseedor originario o a título de dueño es de buena fe cuando tiene un título suficiente para poseer como propietario, por ejemplo, por haber comprado la cosa o haberla recibido en pago de una deuda; el poseedor derivado es de buena fe cuando posee gracias a un acto jurídico que le concedió el derecho de usar y o disfrutar una cosa, como un arrendatario. Aclaran los códigos que es también poseedor de buena fe aquel que posea por virtud de un acto jurídico viciado o insuficiente, si desconoce los vicios o insuficiencias de su título, por ejemplo, quien compró la cosa de quien no era su legítimo propietario, sería poseedor originario o a título de dueño y de buena fe, o quien la recibió en arrendamiento de quien no tiene derecho a ceder el uso, sería poseedor derivado y de buena fe.

El poseedor de mala fe es aquel que tiene la posesión sin haberla recibido por un acto jurídico previo, es decir, sin tener un “título” para poseer, o quien posee con un título que él sabe que es defectuoso, por ejemplo, quien compró una cosa que sabía que era robada.

Esta distinción por razón de la buena o mala fe se combina, principalmente, con la categoría de poseedor originario, para determinar la responsabilidad que tiene ese poseedor, según sea de buena o mala fe, ante el legítimo propietario que le reclama la cosa; en principio, el poseedor responde de entregar la cosa, los frutos que hubiera producido y de indemnizar los daños que le hubiera causado, pero puede reclamar los gastos que hubiera hecho o las mejoras que hubiera dado a la cosa; lógicamente, la responsabilidad del poseedor de mala fe es mayor que la del poseedor de buena fe. También interesa la distinción entre el poseedor de buena fe y de mala fe para determinar los plazos por los cuales el poseedor originario puede adquirir la propiedad por prescripción positiva o usucapión, que son mayores para el poseedor de mala fe que los que tiene el poseedor de buena fe.

Si bien todo aquel que entra en la posesión sin tener un título es poseedor de mala fe, los códigos dan un tratamiento especial a quien entre en posesión por medio de la violencia o de un acto delictivo. A tal poseedor se le establece mayor responsabilidad, que al poseedor de mala fe, ante el propietario que reclama la cosa, y se le fijan plazos más largos para adquirir la propiedad por usucapión o prescripción positiva, o incluso se le excluye de poder hacerlo.

5. Defensa de la posesión

La primera defensa que tiene el poseedor y que reconocen todos los códigos civiles, es la presunción de que el poseedor originario es propietario, y que el poseedor derivado ha recibido la posesión del propietario. Esta presunción evita que se cuestione al poseedor sin fundamento, lo cual contribuye a la preservación de la paz. Parece excesiva la disposición de algunos códigos de que el poseedor, sin indicar si es originario o derivado, se presume siempre propietario.

Todos los códigos también hacen la presunción de que el poseedor actual, si prueba que poseyó en un tiempo anterior, se presume que poseyó en el intermedio, y la presunción de que el poseedor de un inmueble posee los muebles que contiene.

Todos los códigos civiles contemplan los interdictos posesorios,¹⁶¹ como la primera defensa activa del poseedor, y distinguen entre el interdicto de retener y el de recuperar la posesión, pero no hacen distinción por razón de que el bien poseído sea mueble o inmueble. Todos aceptan que prevalece el poseedor con mejor derecho, o, en caso de que haya igualdad en el derecho, el más antiguo. La mayoría de los códigos dan el interdicto de recuperar únicamente al poseedor originario, y establecen la regla que caduca en un año. Hay cinco códigos que establecen un recurso adicional, la acción plenaria de posesión, en favor de quien perdió la posesión y ya no puede ejercer el interdicto de recuperar.

El código civil de Coahuila tiene un capítulo especial sobre defensa de la posesión, en la que se regulan esos recursos y también otros dos interdictos, el de obra nueva y el de obra peligrosa, y concede al poseedor una acción más, la llamada acción publiciana.

Respecto de la recuperación de la posesión de cosas muebles perdidas o robadas, los códigos coinciden en que, si la cosa la adquirió alguien de buena fe en pública subasta o en un mercado público, el poseedor podrá recuperarla únicamente si restituye el precio que pagó el adquirente de buena fe. Y respecto de la recuperación de moneda o títulos valor, todos los códigos coinciden en las reglas del có-

¹⁶¹ Hay diferencias importantes respecto de la naturaleza del interdicto, según lo regulen los códigos de procedimientos civiles; en algunos se regula como un juicio ordinario y en otros, en la mayoría, como un juicio sumario o sumarísimo

digo federal de que el poseedor que los perdió no puede recuperarlos del poseedor de buena fe.

6. Reglas sobre la restitución de la cosa poseída relativas a los frutos, gastos, daños o pérdida de la cosa y mejoras

El régimen común afirma que, respecto de los poseedores derivados, las reglas sobre su responsabilidad por la restitución de la cosa son las que derivan de los actos jurídicos por medio de los cuales obtuvieron la posesión.

Respecto de los poseedores originarios o a título de dueño, los códigos distinguen si son de buena o mala fe, y en este último caso, si han poseído más o menos de un año. La responsabilidad de los poseedores de mala fe es mayor que la de los de buena fe, lo mismo que la de los que poseen menos tiempo en comparación con los que poseen durante más tiempo. Se considera también, agravándola, la responsabilidad del poseedor que se hizo de la posesión mediante un delito o un acto civil ilícito.

Son comúnmente aceptadas las distinciones respecto de los gastos (útiles, necesarios y suntuarios), los frutos (naturales y civiles) y las cualidades de la posesión que tienen que ver con la responsabilidad por la restitución y la posibilidad de adquirir la propiedad por usucapión, que son que la posesión sea pública, continua y pacífica.

7. Régimen en caso de “coposesión”

Todos los códigos civiles mexicanos, salvo el de Yucatán, contemplan las mismas reglas para el caso de coposesión: que cada poseedor puede ejercer actos posesorios sobre la cosa común, sin excluir a los otros coposeedores, y que al dividirse el bien que poseían varios, se entiende que cada poseedor poseyó todo el tiempo que duró la posesión común, aquella porción que le toque al hacerse la división.

8. Continuidad, interrupción y pérdida de la posesión

Todos los códigos mexicanos tienen la regla de que la posesión se continúa con el mismo título con que se recibió, salvo que cambie la causa.

Las reglas sobre la interrupción y pérdida de la posesión están en los títulos relativos a la prescripción positiva o a la usucapión. En general, la posesión se interrumpe: si el poseedor es privado de ella más de un año (lo cual es más bien pérdida que interrupción de la posesión), por demanda o reclamación judicial o, en algunos códigos, por reclamación administrativa o de cualquier tipo, o por reconocimiento expreso (o tácito según algunos códigos) que haga el poseedor de que la cosa corresponde a otra persona. La posesión se pierde: por abandono del poseedor, por cesión voluntaria, por destrucción de la cosa, por decisión judicial o por “despojo” si el poseedor no recupera la posesión por medio de los interdictos en el plazo de un año, y finalmente, porque el propietario venza al poseedor en el juicio reivindicatorio.

9. Adquisición de la propiedad mediante la posesión continuada

El poseedor adquiere la propiedad por la prescripción positiva en la mayoría de los códigos, o por la usucapión, según nueve códigos.

En todos los códigos, la posesión apta para usucapir es la posesión originaria o a título de dueño, que además debe ser continua, pública y pacífica. Sin embargo, hay ambigüedad respecto de lo que se entiende por posesión a “título de dueño”, pues en algunos códigos se puede entender como el ánimo del poseedor de comportarse como dueño (un estado subjetivo), y en otros como la existencia de un título o causa suficiente para poseer como propietario. La jurisprudencia de la Suprema Corte exige la existencia de un título o causa suficiente para poseer como propietario. No obstante, la ambigüedad subsiste porque todos los códigos admiten que el poseedor de mala fe, o incluso aquel que se hizo de la posesión mediante un delito, puede adquirir la propiedad.

En principio, todos los bienes que pueden ser susceptibles de apropiación privada pueden ser objeto de usucapión o prescripción positiva. Sin embargo, hay cierta confusión respecto de los bienes públicos, que la mayoría de los códigos declara que son imprescriptibles, pero otros admiten que cierto tipo de bienes públicos, los que están en el “dominio privado”, sí pueden adquirirse por prescripción.

Las personas que pueden adquirir la propiedad mediante la posesión continuada son las personas con capacidad jurídica, entre las

que se menciona expresamente a las personas públicas; los incapaces pueden adquirir por medio de sus representantes. Las personas que adquieren pueden renunciar a la propiedad adquirida, de manera expresa o tácita.

El plazo para adquirir se cuenta a partir del momento en que el poseedor posee a título de dueño, y si alguien recibe la posesión a título de dueño de otro que ya poseía con el mismo título, el plazo se cuenta a partir del momento en que el primer poseedor poseyó con tal título. Si la posesión se obtuvo por violencia, el plazo se cuenta a partir del momento en que cesa la violencia o se adquiere una justa causa para poseer. La duración del plazo para la adquisición de bienes inmuebles es de cinco años para los poseedores de buena fe, y de diez para los de mala fe; respecto de bienes muebles, es de tres años para los poseedores de buena fe y de cinco para los de mala fe. Algunos códigos modifican los plazos, especialmente los que permiten la adquisición de la propiedad de un bien que se posee sin título, que requiere un plazo de veinte años. El plazo para adquirir se interrumpe cuando se pierde la posesión (ver arriba).

La prescripción o usucapión no puede darse respecto de los bienes de ciertas personas. A esta exclusión, los códigos la llaman «suspensión» de la prescripción o de la usucapión. Los bienes excluidos son: los bienes de un incapaz sin tutor, los de los ascendientes o descendientes, mientras estos están sujetos a la patria potestad; los de un consorte o cónyuge, los de un incapaz sujeto a tutela, que no pueden ser adquiridos por su tutor mientras dura la tutela; los bienes en copropiedad, pues no pueden los copropietarios adquirir porciones del bien común mientras dura la copropiedad, ni los bienes de ausentes por causa de algún servicio público. Algunos códigos excluyen los bienes del patrimonio familiar o los bienes públicos.

Todos los códigos disponen que el efecto de la prescripción positiva o usucapión es, respecto de bienes inmuebles, no la adquisición directa de la propiedad por el poseedor, sino darle un derecho de acción para que un juez le atribuya la propiedad, de modo que el título de propiedad no es la posesión continuada, sino la sentencia del juez. Respecto de los bienes muebles, ningún código señala algo, por lo que cabe entender que el efecto de la posesión continuada es la adquisición de la propiedad sin más formalidades.

XI. Bibliografía

- Código Civil Federal, 1928, México.
Código Civil del Estado de Aguascalientes, 1947, México.
Código Civil para el Estado de Baja California, 1974, México.
Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, 1996, México.
Código Civil del Estado de Campeche, 1942, México.
Código Civil para el Distrito Federal, 1926, México.
Código Civil del Estado de Chihuahua, 1974, México.
Código Civil del Estado de Chiapas, 1938, México.
Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, 1999, México.
Código Civil para el Estado de Colima, 1954, México.
Código Civil para el Estado de Durango, 1934, México.
Código Civil para el Estado de México, 2002, México.
Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Guerrero, 1937, México.
Código Civil para el Estado de Guanajuato, 1967, México.
Código Civil para el Estado de Hidalgo, México.
Código Civil para el Estado de Jalisco, México.
Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, 2008, México.
Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, 1993, México.
Código Civil para el Estado de Nayarit, 1981, México.
Código Civil para el Estado de Nuevo León, 1935, México.
Código Civil para el Estado de Oaxaca, 1944, México.
Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, 1985, México.
Código Civil para el Estado de Quintana Roo, 1980, México.
Código Civil para el Estado de Querétaro, 2009, México.
Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, 1946, México.
Código Civil para el Estado de Sinaloa, 1940, México.
Código Civil para el Estado de Sonora, 1949, México.
Código Civil para el Estado de Tabasco, México.
Código Civil para el Estado de Tamaulipas, 1986, México.
Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala, 1976, México.
Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, 1932, México.
Código Civil para el Estado de Yucatán, 1993, México.
Código Civil para el Estado de Zacatecas, 1986, México.