

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE DERECHO**

DIVERSOS MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

**Emiliano Mansilla Pizá
México, 2009**

PRÓLOGO

El ser humano en muchas ocasiones no se da cuenta ni siquiera en su término, lo que en su vida ocurrió; en otras tantas pasa en forma desapercibida por las diversas etapas que corren desde la niñez hasta la edad madura pasando por la pubertad y la adolescencia; pero en otras tantas existen acontecimientos que le permiten experimentar cambios radicales ya sea en bien o en perjuicio de su desarrollo pero que siempre le dejan una marca a partir de la cual puede señalar lo que sucedió antes y después de la misma, su comportamiento y forma de pensar antes y después de ese hecho, es decir, son cambios que se convierten en parte aguas significativos en su existencia.

Pues bien, la elaboración de una tesina como la que se presenta, es para quienes la formulan por primera ocasión un verdadero parte aguas o punto a la vez final y de inicio de una nueva etapa en nuestro desarrollo que nos acerca más a la cúspide de nuestro crecimiento intelectual.

Antes, cuando pequeños, allá en la época de preescolar, tal parecía que las tareas (por lo general dibujos, muñequitos de plastilina y otras artes manuales), lo eran para los papás entre los que se daba una franca competencia para ver quien entregaba el mejor elaborado, con la más alta tecnología y por supuesto más bonito pero muy lejos del alcance y capacidades de los niños obligados a realizarlos y así sucedía inclusive en la primaria. Más adelante en las épocas de secundaria y preparatoria se presentan cambios sustanciales, se leen libros, se compran monografías, se consiguen artículos de investigación, se consulta e internet y en el mejor de los casos se realizan resúmenes, se presentan ideas y se formulan algunas aportaciones, pero en la mayoría de ellos se acude al clásico “copy paste” (recurso

de copiado y pegado) y se entregan trabajos hermosamente presentados en busca de la aceptación del profesor mas por su vista que por su contenido.

He aquí una nueva etapa, una etapa marcada por un parte aguas que nos muestra nuevos caminos, he aquí la formulación de una tesina que implica ya no el recurrir a diversos artículos, hacer un resumen de ellos, copiarlos y entregarlos como una trabajo terminado como cualquier otro que como muchos pasa al olvido.

La elaboración del documento que se presenta va mas allá, encierra un doble fin:

El primero, simplemente, dar a conocer al lector los temas que en el mismo se tocan y que pueden ser leídos, estudiados o analizados en cualquier libro de derecho civil; y, otra cosa más importante, las aportaciones del autor que nunca antes de este trabajo se habían presentado en forma sistemática en otros documentos que hubiere elaborado.

El segundo de importancia significativa para el autor, ya que la elaboración de la tesina implicó por primera ocasión y a diferencia de trabajos anteriores, visitas a bibliotecas, consulta de libros y documentos, estudio, mucho estudio, análisis, redacción y elaboración o desarrollo de algo nuevo y que solo nace del estudio y análisis, y ello es la presentación de ideas traducidas en aportaciones.

Que lo anterior que implica disciplina y constancia abre a quien elabora este tipo de trabajos nuevos caminos y mas amplios horizontes en su desarrollo profesional lo que se manifiesta como una nueva etapa que nos permite formarnos como seres humanos y estudiantes de derecho.

Emiliano Mansilla Pizá

INTRODUCCIÓN

Quizá uno de los temas más importantes en derecho civil, es precisamente el relacionado con los modos de adquirir la propiedad toda vez que el concepto de propiedad es uno de los mas arraigados en el ser humano. Se dice que el sentido de propiedad viene con el hombre desde que nace hasta que muere y el estado solo se ocupa de regular este concepto a efecto de evitar controversias entre los gobernados respecto de los bienes que cada uno posee u ocupa o respecto de aquellos sobre los que ejerce el animus domini.

Si permitiéramos que el gobernador se convirtiera en propietario de los distintos bienes a su libre albedrío, caeríamos en un caos que nos llevaría a conflictos diarios y permanentes que terminarían en hechos graves y en una sociedad en la que imperaría la ley de mas fuerte o simplemente en un estado de carácter totalitario y absolutista.

De ahí la importancia del presente trabajo en el que presentamos las formas de adquirir la propiedad que la propia sociedad ha aprobado y permitido que se plasmen en las leyes para que formen parte del derecho positivo vigente en las distintas épocas.

De esta manera, decidimos dividir el presente estudio en tres capítulos, a los que denominamos al primero, Diversos modos de adquirir el derecho de propiedad; al segundo, Estudio especial de la ocupación; y, al tercero Los Modos derivados de adquirir la propiedad, mismos que desarrollamos de la siguiente manera.

En el capítulo primero, al que denominamos “Diversos modos de adquirir el derecho de propiedad” fijamos de inicio los parámetros conceptuales dentro de los cuáles desarrollaríamos todo el trabajo a efecto de evitar que el lector caiga en errores de interpretación a medida que avanza en la lectura de esta tesina; y es así que presentamos los conceptos que los diversos tratadistas del derecho de propiedad para luego continuar con la evolución histórica de este derecho real, iniciando en la prehistoria con los pueblos nómadas y sedentarios, en los pueblos de la antigüedad como lo son Israel, India, Egipto, Asia, Babilonia y Roma donde ya se presenta una reglamentación mas específica del derecho de propiedad y de las formas de adquirir ésta y que han trascendido hasta nuestros días con las variantes que las necesidades y requerimientos de la sociedad han impuesto, para continuar con la Edad Media, la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, el Código de Napoleón o Código Civil Francés de 1804 y los Códigos Civiles mexicanos de 1870 y 1884 para terminar presentando la clasificación que con el correr de los años se ha dado a las formas de adquirir la propiedad.

En el capítulo segundo, a que denominamos “Estudio especial de la ocupación”, nos referimos ya a la ocupación o apropiación como una de las formas primitivas u originarias de adquisición de la propiedad, precisando su concepto, elementos, características y especies, iniciando este último tema con la apropiación u ocupación de inmuebles, la apropiación u ocupación de muebles en sus distintas formas: apropiación de animales por caza, apropiación de animales por pesca, apropiación de tesoros y apropiación de aguas, para finalizar con la reglamentación e hipótesis que de estas formas de adquirir la propiedad se consignan en el Derecho positivo vigente en nuestra ciudad, propiamente en el Código Civil para el Distrito Federal.

En el último de los capítulos de esta tesina, al que denominamos “Los modos derivados de adquirir la propiedad”, abordamos ya los modos de adquirir a propiedad que a diferencia de los abordados en el capítulo segundo, presuponen la existencia

de un propietario anterior que transmite de alguna forma la propiedad de sus bienes, es decir analizamos en este capítulo los modos derivados de adquirir la propiedad, refiriéndonos de esta manera, al contrato, a la herencia, la prescripción, la ley y por último la adquisición de a propiedad por vía de la accesión.

Por razón de la importancia en nuestro derecho de este último tema, la accesión, profundizamos en su análisis presentando su concepto, las clases o tipos de accesión consideradas por el Código Civil para el Distrito Federal, subdividiéndolas según la doctrina en accesión natural y artificial; cayendo dentro del primer rubro el aluvión, la avulsión, la mutación de cauce y el nacimiento de una isla; y, dentro del segundo la accesión artificial de bienes inmuebles dentro de la que se consideró a la edificación, la siembra y la plantación; y, la accesión artificial de bienes inmuebles que comprende la Incorporación, la mezcla y la especificación, consignando y analizando la reglamentación que de estas formas de adquirir la propiedad nos presenta el Código Civil para el Distrito Federal.

Por último, presentamos al lector un apartado de conclusiones en el que en forma concreta le damos a conocer la importancia del estudio de los modos de adquirir la propiedad, cuáles son las bases y antecedentes de los mismos y nuestros criterios interpretativos de las doctrinas desarrollan el tema y de la legislación positiva vigente en la materia, así como nuestras aportaciones teóricas al mismo.

Emiliano Mansilla Pizá

CAPITULO PRIMERO

DIVERSOS MODOS DE ADQUIRIR EL DERECHO DE PROPIEDAD

I. CONCEPTO

Con el objeto de evitar confusiones erróneas, interpretaciones inadecuadas o criterios contradictorios, se hace necesario mostrar desde el inicio del presente documento, cuáles son los parámetros jurídicos que tomamos en consideración para desarrollar el tema “Modos de adquirir el Derecho Real de Propiedad”, y ellos parten precisamente del concepto jurídico que aquí presentamos así como de los elementos que lo constituyen, situación que facilitará al lector la comprensión de este estudio, su contenido y la ideas y propuestas que en el mismo desarrollamos.

De esta manera, presentamos a continuación el concepto general de Derecho Real, para que se comprenda la naturaleza jurídica del derecho de propiedad; los conceptos que del Derecho de Propiedad Presentan nos dan a conocer los principales tratadistas del derecho, los elementos que los constituyen, un breve análisis comparativo de ellos para terminar con lo que debemos entender por adquirir el Derecho Real de Propiedad, sus elementos y el porqué del mismo.

Los diversos autores coinciden en que el derecho real es una relación jurídica inmediata y directa entre una persona y una cosa ¹.

Abundando sobre lo anterior, Orizaba Monroy afirma que el derecho real “es el poder jurídico que ejerce una persona sobre un bien, de modo directo e inmediato, para aprovecharlo total o parcialmente, siendo dicho poder jurídico oponible a los demás por virtud de una relación que se establece entre su titular o sujeto activo y los demás individuos como sujetos pasivos indeterminados, quienes determinan cuando el derecho es violado”²

De esta manera, Rafael Rojina Villegas nos da a conocer su concepto de propiedad, afirmando que “aplicando la definición del derecho real a la propiedad diremos que esta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto” ³.

Los elementos que constituyen el concepto que nos da a conocer Rojina Villegas, son:

¹ “Compendio de términos de Derecho Civil” 1ª Edic. Ed. Porrúa, S.A. de C.V. y Universidad Nacional Autónoma de México. México, 2004. p. 178. Definen también al derecho real, como “una potestad que al ejercerse se convierte también en derecho sobre una o más cosas. Surge este derecho cuando la cosa está sometida de una manera total o parcial, al poder jurídico de una persona y no de una relación, en virtud de que las relaciones jurídicas solo pueden establecerse entre personas, así la que tiene el titular del derecho real, es un poder jurídico de disposición sobre esa cosa y no una relación jurídica.

Vid. Mazeaud Henry, Leon y Jean. “Lecciones de Derecho Civil”. Segunda Parte. Vol. IV. 1ª. edic. Ed. Jurídicas Europa- América. Buenos Aires, 1959. p. 1

Vid. M. Salvat, Raymundo. “Tratado de Derecho Civil Argentino”. T. II. 5ª edic. Ed. Tipográfica Editora Argentina, S.A. Buenos Aires, 1962. P. 24.

Vid. Barbero, Domenico. “Sistema de Derecho Privado” T. II. 6ª edic. Ed. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, 1967. p. 207.

² Orizaba Monroy, Salvador. “Nociones de Derecho Civil”. 1ª edic. Ed. Sista, S.A. de C.V. México, 1989, p.119.

³ Rojina Villegas, Rafael. “Derecho Civil Mexicano” T. III. Sexta edic. Ed. Porrúa, S.A. Av. República de Argentina, 15, México, 1985. P. 289

1º Se trata de un poder jurídico. Este poder jurídico puede traducirse como la capacidad jurídica del individuo titular del derecho real de propiedad para disponer de la cosa objeto de propiedad, es decir es su capacidad para hacer con ella lo que en derecho le esté permitido como puede ser, transmitir su propiedad vía venta, donación, etc.; ceder su posesión mediante la celebración de un arrendamiento o comodato; disfrutar de ella; gravarla, etc.

2º Dicho poder jurídico lo ejerce una persona (el titular del derecho) en forma directa e inmediata, lo que significa que solo el titular del derecho real o quien legítimamente lo represente,

3º Este poder jurídico se ejerce sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, es decir, se ejerce sobre el objeto de propiedad para poder ejercer el *Ius Utendi*, *Ius Fruendi*, *Ius Abutendi*, *Ius Vindicandi* y el *Ius Possidendi*, en consecuencia el aprovechamiento total de la cosa objeto de propiedad, consiste en poder poseerla, usarla, gozar de sus frutos e imponerle cargas.

4º Dicho poder jurídico es oponible a terceros, lo que significa que el titular del derecho real, podrá acudir ante el estado a efecto de que se administre justicia cuando cualquiera de los derechos que se han dejado mencionados en el párrafo que antecede se vean vulnerados por alguna persona, sea física, moral, pública, privada, nacional o extranjera e inclusive un *nanciturus*, es decir es un derecho que se hace valer *erga homines*.

Por su parte, Ambrosio Colin y H. Capitant, afirman que la propiedad consiste en “el poder de usar una cosa y de aprovechar toda la utilidad que es susceptible de procurar de un modo exclusivo y perpetuo”⁴

Refieren estos autores como elementos característicos del concepto, que:

1º La acción del propietario o poder de usar y aprovechar la cosa puede ejercerse por actos materiales como son el poseer, usar, gozar e imponerle cargas al objeto de propiedad⁵

2º Es exclusivo es decir, que solo lo ejerce el titular del derecho o a aquél a quien este faculte para ejercerlo.

3º Es perpetuo, refiriendo esta perpetuidad no a que una cosa pertenezca siempre a una sola persona, ya que la cosa puede ser transmitida de persona a persona por venta, donación, sucesión, etc. La perpetuidad se refiere al derecho real de propiedad sobre la cosa, es este derecho, el que no se extingue, es perpetuo.⁶

En el Diccionario Jurídico Mexicano, Márquez González expresa un concepto mas amplio de propiedad al consignar que es “El dominio que se ejerce sobre la cosa poseída.”⁷

Para nosotros, la propiedad es el derecho real directo, inmediato, perpetuo y exclusivo que se ejerce por su titular llamado propietario, quien tiene el derecho de aprovechar el bien objeto de la propiedad total o parcialmente. En esta relación

⁴ Ambrosio, Colin y H. Capitant. “Curso Elemental de Derecho Civil” Vol. II. T. 2. Cuarta edic. Ed. Instituto Editorial Reus. CENTRO DE Enseñanza y Publicaciones, S.A. Madrid, 1961. p. 109

⁵ Loc. cit.

⁶ Loc. cit.

⁷ Madrazo, Jorge. Presidente del Comité Técnico de la segunda edición. “Diccionario Jurídico Mexicano”. Décima segunda edic. Ed. Editorial Porrúa y Universidad Nacional Autónoma de México. México, 1998. p. 2598.

objeto sujeto que puede expresarse mejor como el dominio que se ejerce sobre la cosa objeto de propiedad, existe un sujeto pasivo universal quien tiene la obligación de no hacer y respetar el referido objeto.

Como puede observarse este concepto adoptado por nosotros y tomado de las clases de derecho civil impartidas en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México por el Dr. Julián Güitron Fuentesvilla reúne ya los elementos y características a que cada uno de los autores que ya hemos mencionado se refiere y determina la naturaleza jurídica del derecho real de propiedad, precisándose por tanto que su naturaleza jurídica y elementos o características son las que a continuación referimos:

Naturaleza jurídica. Es un derecho real, esto es como lo menciona el propio Guitron Fuentesvilla cuando se presenta no una relación jurídica entre persona y cosa ya que esta solo puede darse entre personas sino un sometimiento total o parcial de una cosa respecto de su propietario, traduciéndose así como el poder jurídico de disposición del titular del derecho real sobre la cosa.⁸

Y como ya se mencionó, los elementos que constituyen al concepto de derecho real de propiedad que presentamos, son los mismos que refieren los tratadistas a que nos hemos referido en los acápites precedentes, por lo que es dable afirmar que se trata de un derecho real:

- Directo, toda vez que quien lo ejerce es precisamente su titular o la persona a quien le legítimamente faculta para ello.
- Inmediato, es decir, que su titular lo ejerce en todo momento, sin interrupción alguna.

⁸ "Compendio de términos de Derecho Civil" Ob. Cit. P. 178.

- Perpetuo refiriéndose esta perpetuidad como ya se mencionó anteriormente no al hecho de que una cosa pertenezca siempre a una sola persona (ya que esta puede transmitirse por compraventa, sucesión, donación, etc), sino al axioma jurídico de que la perpetuidad se refiere al derecho real de propiedad sobre la cosa, siendo este derecho, el que no se extingue, resultando así perpetuo.
- Exclusivo, es decir, solo corresponde su ejercicio al titular del derecho o a la persona que faculte para que a su nombre lo ejerza bajo su mandato.
- Que puede ejercerse total o parcialmente

En atención a lo ya expuesto, podemos referir en consecuencia que los modos de adquirir el derecho real de propiedad, son el derecho subjetivo, limitativo e inherente al derecho real de propiedad con que cuenta toda persona, física, moral, pública, privada, nacional o extranjera para que conforme a derecho pueda convertirse en titular del derecho de propiedad respecto de un bien determinado.

Las características de este derecho, son las siguientes:

- Es un derecho subjetivo,⁹ es decir, son el conjunto de facultades atribuciones con que cuenta el propietario de un bien para poder convertirse en titular del derecho de propiedad.
- Cualquier persona, con las salvedades que marque la ley, puede adquirir el derecho de propiedad respecto de un bien determinado. Hacemos hincapié en las salvedades que marque la ley, porque existen diversas limitaciones

⁹ "Diccionario Jurídico Mexicano". Ob. Cit. P. 928. En esta obra se define al derecho subjetivo como "las permisiones o facultades, así como las exigencias o reclamos jurídicamente justificados".

para hacerse titular de este derecho como pueden ser entre otras, las impuestas a los extranjeros a lo largo de las playas y fronteras o las que se refieren a la propiedad social (ejidos y comunidades) o bien al subsuelo.

- Es limitativo porque solo se da respecto del bien sobre el que se ejerce el derecho de propiedad y dentro de los márgenes que la propia ley determina.
- Es inherente al derecho real de propiedad porque sin la existencia de este derecho no es posible considerar la presencia del derecho de adquirir la propiedad.

II. EVOLUCIÓN HISTÓRICA.

Es importante señalar que la mayoría de los tratadistas al tocar el punto referente a la evolución histórica de las formas de adquirir la propiedad, parten precisamente de Roma, al señalar que corresponde a la Sociología estudiar la historia de este tipo de instituciones ya que carecen de importancia desde el punto de vista civil.¹⁰

No obstante lo anterior, nosotros si haremos una breve referencia a los pueblos antiguos, toda vez que como Ahrens lo señala, “la propiedad debe reflejar todas las evoluciones de la vida humana: las concepciones de la inteligencia, las creencias religiosas, los sentimientos diversos que dominan a los hombres y transforman a vida de los pueblos, deben transparentarse en las leyes relativas a la organización de la propiedad”,¹¹

Lo anterior además de que el concepto de propiedad y su correspondiente derecho de adquisición le han sido inherentes al hombre por todos los tiempos.

¹⁰ Rojina Villegas, Rafael. “Curso Elemental de Derecho Civil” T. Tercero. Sexta edic. Ed. Porrúa, S.A. Av. República de Argentina, 15. México, 1985. P.295.

¹¹ “Enciclopedia Jurídica OMEBA”. T. IX. Ed. Driskill, S.A. Buenos Aires, Argentina, 1986. p.337

A. Prehistoria

1. Pueblos nómadas.

Al desplazarse el hombre de un lugar a otro en busca de cobijo y alimento, se desconoció el concepto de propiedad sobre los inmuebles y por tanto no existían modos de adquirir este tipo de propiedad.

Las únicas pertenencias con que contaban, eran sus vestimentas y utensilios (en un principio armas, desde rocas hasta arcos, flechas y mazos; y, posteriormente otro tipo de herramientas como la coa utilizada para sembrar, piedras para devastar, etc) y respecto de estas sobre las que ya existía un régimen de propiedad, su derecho de adquirir se fundamentaba en el *Ius natural* de la supremacía del más fuerte respecto del más débil. Mientras aquel se hacía por medio de la fuerza de todo lo que quería aún cuando perteneciera a otros, éstos, los más débiles permitían por conveniencia y seguridad este modo de adquirir la propiedad.

Podría aseverarse que el propietario de todos los bienes del grupo social nómada, era su líder y los demás integrantes solo usufructuaban los bienes que aquél les permitía usar y poseer hasta el extremo de incluir las pieles y plantas con las que se cubrían para protegerse de la intemperie. No había mas derecho ni otro modo de adquirir la propiedad que el predominio de la voluntad del mas fuerte respecto del mas débil.

2. Pueblos sedentarios.

Cuando el individuo ve la conveniencia de establecerse junto al lecho de los ríos en donde nacen las primeras concentraciones humanas que se dedican originariamente a la agricultura, posteriormente a la ganadería y muchos siglos después al establecimiento de industrias, es cuando nace el concepto de propiedad sobre los

inmuebles y da origen al desarrollo y establecimiento de nuevas formas de adquirir la propiedad.

Se dan ya, aquí, dos tipos de propiedad, la individual referente a los muebles, herramientas, armas, vestidos, caballos de guerra e incluso la inmobiliaria referente a los espacios ocupados por las familias (limitada a la voluntad del soberano) y la colectiva que es la referente a aquella que ocupaba todo un pueblo y en la que se determinan límites y linderos con respecto de otros pueblos (lo que motiva a conflictos, desavenencias e inclusive batallas por la adjudicación de la propiedad inmueble) , situación que da origen a los modos de adquirir la propiedad como mas adelante lo veremos.

“Este período de la propiedad familiar y de la colectiva de la tribu ha aparecido en todos los pueblos y ha durado siglos, pero debía darse el último paso en la senda de apropiación. El individuo debía acabar por atribuirse un derecho en la tierra primero reconociendo también a la familia, a la tribu, a la nación de que forma parte, la propiedad colectiva, el derecho soberano de concesión y recuperación, pero limitando incesantemente los derechos de esta autoridad superior, y asegurando más y más sus derechos exclusivos sobre la porción de que había tomado posesión”.¹²

Es aquí, en esta etapa en la que el individuo reconociendo un poder superior (el del Estado o nación a la que pertenece), pretende se le reconozca el derecho de propiedad respecto de la porción de terreno que él mismo se ha adjudicado para él o para él y su familia y con ello la imposición de limitantes a dicho derecho a efecto de evitar el perderlo; y son precisamente estas limitantes las que dan origen en un principio en forma rudimentaria, a la facultad de adquirir el derecho de propiedad.

B. Antigüedad.

¹² Enciclopedia Jurídica OMEBA”. Loc. cit. pp.337 y 338

1. Israel.

Se señala en la Biblia, precisamente en el Levítico, uno de los cinco libros del Pentateuco, una forma clara y precisa de transmisión de la propiedad, y ello se da cuando Jehová ordena a Moisés la forma en que deben los israelíes usufructuar la tierra que el propio Jehová les entregaría y les fija las leyes que habrán de seguirse para después de cincuenta años de gozar del usufructo puedan adquirir la propiedad por heredad familiar y posteriormente por compra venta, señalando que las casas son heredad familiar pero los campos aledaños a las casas son propiedad inalienable y solo por esta característica no pueden transmitirse por compraventa. Se establece también la transmisión del derecho de propiedad sobre los esclavos mediante la celebración de contratos de compraventa.¹³

2. India.

Los Brahmanes eran titulares del derecho de propiedad sobre la tierra, se lo transmitían entre ellos por ordenanza divina y las castas inferiores la usufructuaban trabajándola en beneficio de los propios brahmanes.¹⁴

3. Egipto, Asiria y Babilonia.

Poco se sabe del derecho de adquisición de la propiedad en estos pueblos, el régimen de propiedad se identificaba con el individualismo, y por lo tanto la adquisición de este derecho se daba por compraventa y herencia fundamentalmente.¹⁵

¹³ "Santa Biblia" Nueva Versión Internacional. Ed. Vida. Miami, Florida, Estados Unidos de América. 1999. pp. 122 y 123

¹⁴ Enciclopedia Jurídica OMEBA". Loc. cit. p.338

¹⁵ Ibid. P 338.

4. Grecia.

En este pueblo el individualismo había alcanzado su máximo apogeo, situación que dio origen a graves y muy profundos descontentos de los desposeídos con respecto de quienes detentaban la propiedad de los bienes, a grado de que se hacía imposible mantener un equilibrio entre poseedores y desposeídos, lo que da origen a las Leyes Niveladoras de Licurgo, con las que se buscaba la colectivización general de los bienes.¹⁶

La adquisición de la propiedad operaba por compraventa, por herencia y por mandato del soberano quien a final del camino era el último y real propietario de todos los bienes como se interpreta de lo expuesto por Platón de la siguiente manera: “Yo os declaro, en mi cualidad de legislador, que os miro, ni a voz ni a vuestros bienes como pertenecientes a vosotros mismos, sino como pertenecientes a vuestra familia, y a toda vuestra familia con sus bienes como pertenecientes a estado”¹⁷

5. Roma.

Es en Roma donde se perfeccionan ya los modos de adquirir el derecho de propiedad, estableciéndose una reglamentación más específica de la siguiente manera.

a. Concepto

¹⁶ Ibid. P. 339

¹⁷ La República” Platon “La República”. 1ª edic. Ed. HADISE S.A. México, 1972. p. 64

Puede definirse a los modos de adquirir la propiedad como los procedimientos adoptados por el hombre para que se le reconozca como dueño de los bienes sobre los que ejerce animus domini.

b. Clasificación

Se clasifican los modos de adquirir la propiedad en originarios y derivados, señalando que los primeros son la occupatio, hallazgo del tesoro, accesio, specificatio, confucio o commixtio y separación de frutos; y los segundos la mancipatio, in iure cessio, venditio sub asta, adjudicatio, legatum per vindicationem, assignatio, traditio, usucapio y praescriptio longi temporis.¹⁸

Haremos una breve explicación de cada uno de los modos de adquirir la propiedad en Roma.

c. Modos Originarios de Adquirir la propiedad como los hechos jurídicos reconocidos por la ley para que la propiedad entre en el ámbito jurídico de una persona en particular.

Concepto

Se definen como los hechos jurídicos en los que existe una relación directa con el objeto sin que exista intervención de ninguna especie con el anterior propietario si es que lo hubo y que la ley reconoce como los idóneos para que la propiedad entre en el ámbito jurídico de una persona en particular.¹⁹

Estos, son:

¹⁸ Huber Olea, Francisco José. "Derecho Romano I" 1ª edic. 1ª Reimpresión. Ed. Iure Editores, S.A. de C.V. México, 2006.

Vid. Enciclopedia Jurídica OMEBA". Ob. cit. pp.338 – 347.

¹⁹ Huber Olea, Francisco José. Loc. cit. p. 254

Occupatio.

Consistía en el apoderamiento de un objeto con el deseo de apropiarse de él.

Hallazgo del tesoro.

Eran los objetos preciosos o dinero que habiendo permanecido ocultos, se ignora a quien pertenecen y por lo tanto no son identificables los herederos del propietario original. Se reguló de distintas maneras, en un principio se adjudicaba al propietario del fundo en que se encontraba, posteriormente se aplicaba el régimen de los bienes de los bienes vacantes atribuyéndose la propiedad al erario. Mas tarde se adjudicaba el cincuenta por ciento a quien lo encontraba y el otro cincuenta por ciento al estado y si se encontraba en un lugar sagrado o religioso, correspondía por entero a quien lo encontraba.

Accesio.

El propietario del bien principal lo era también de los accesorios que se incorporan a este.

Specificatio.

Era la transformación de la materia prima en algún objeto que obtenía un valor adquirido. Como ejemplo de ello, podemos mencionar la elaboración de escudos con hierro, de carruajes a base de madera y metales, etc., originándose dos corrientes, la que señala que era el artesano, obrero o artista el propietario del nuevo bien en contraposición a la que consigna que el propietario del nuevo bien lo era el dueño de la materia prima.

Confucio o commixtio.

Similar a la anterior pero con la característica de que no se da origen a un producto nuevo sino a una mayor cantidad del que ya se tenía al mezclar agua con agua, licor con licor, grano de la misma especie pero de dos parcelas diferentes, etc., lo que dio origen cuando no podían separarse las sustancias mezcladas, al régimen de copropiedad; o bien, al de condominio.

Separación de frutos.

El fruto existía como bien independiente a partir del momento en que se separa de aquél de que dependía, siendo el propietario el que legítimamente era propietario del bien principal pudiéndose beneficiar de los mismos, solo los poseedores de buena fe ya que de lo contrario nacía la obligación de reivindicar al propietario de los frutos adquiridos de mala fe.

c. Modos Derivados de Adquirir la propiedad.

Concepto.

Se definen como los hechos jurídicos en los que existe una relación directa con la persona y el antiguo dueño quien justifica la adquisición, y entonces la cosa se adquiere con los derechos y gravámenes que tuviera en manos el propietario precedente y que la ley reconoce como los idóneos para que a propiedad entre en el ámbito jurídico de una persona en particular.²⁰

²⁰²⁰ Huber Olea, Francisco José. Loc. cit. p. 254

Estos, son:

Mancipatio

Es una negociación de transmisión de la sociedad bajo ritos sagrados y ante la presencia de cinco testigos que debían ser ciudadanos romanos púberes. Requería de la exteriorización de la voluntad de vender por parte del vendedor antes de la celebración del acto pero nunca durante la ceremonia.

In iure cessio.

Consistía en una forma procesal creada por los sacerdotes romanos y que partía del principio de que lo que no se defiende se pierde. Se daba exclusivamente entre ciudadanos romanos ante el Pretor y en la misma el comprador expresaba mediante fórmula solemne que el bien le pertenecía. En el mismo procedimiento el vendedor permanecía en silencio y ante la nula defensa, la cosa objeto del procedimiento pasaba a ser propiedad del comprador.

Venditio sub asta.

Era la venta pública de los bienes obtenidos por la legión en las batallas que escenificaban con otros pueblos. En dicha venta se colocaba una lanza que se constituía como un símbolo de propiedad de los bienes a vender.

Adjudicatio.

Vid. Puig Peña, Federico. "Compendio de Derecho Civil Español" T. II. Tercera edic. Ed. Ediciones Pirámide, S.A. Madrid, España, 1976. pp. 153-155

Consistía en la adquisición de la propiedad vía resolución del juez en un litigio divisorio, es decir, un litigio por el que se pretende dividir los bienes de una herencia o de bienes comunes.

Legatum per vindicationem.

Consistía en el conjunto de bienes que se entregaban al legatario a efecto de cumplir con la voluntad del testador. Es decir son los bienes que en vida pertenecieron a determinada persona y cuya voluntad fue transmitir su propiedad a un tercero a partir de su fallecimiento.

Assignatio.

Consistía en un acto de gobierno por el que el Estado entregaba a quien así lo determinara, bienes pertenecientes al ager publicus.

Traditio.

Esta forma jurídica era la mas importante para transmitir la propiedad de un bien y reunía dos elementos fundamentales:

La entrega del bien

La exteriorización de la voluntad de ambas partes (consentimiento) con el objeto por una parte de adquirir el bien; y, por la otra de transmitir su propiedad.

Podía ser:

Simbólica, que consistía en un acto alegórico, por ejemplo la entrega de los documentos con los que se acreditaba la propiedad del inmueble, etc.

Longa manu, que era la que se daba con un simple señalamiento para entregar un bien que se encontraba fuera del alcance visual de ambos contratantes. Como ejemplo de ello podemos señalar parcelas o bien ganado que se encontrasen fuera de la ciudad.

Brevi manu, Que consistía en el reconocimiento la propiedad de un bien a favor de quien lo poseía por parte de su propietario original.

Constitutum Possessorium, que consistía en la enajenación del bien por parte de su propietario pero reservándose su propiedad (puede decirse de esta figura que es el antecedente del arrendamiento y del comodato).

Usucapio.

Consistía en la adquisición de la propiedad mediante la posesión del bien en forma continua y prolongada. Se exigía según la Ley de las XII Tablas que poseedor tuviera el bien bajo su poder por un término de dos años si se tratase de un bien inmueble y por un año si la cosa fuere mueble.

Praescriptio longi temporis.

Era igual que la anterior pero operaba en aquellos bienes respecto de los cuales no podía operar la Usucapio, y estos eran los fundos provinciales. Se daba exclusivamente para inmuebles.

c. Edad Media

Esta época se caracteriza por haberse integrado “con la mezcla de los elementos étnicos y culturales de la civilización romana y de los pueblos bárbaros, tal como sucedió en España entre lo romano y lo visigótico”²¹

Debemos considerar que es en esta época en la que nace el Feudalismo palabra que deriva del germano *Febu* que significa rebaño o propiedad y en la época en estudio se entendía como una especie de contrato de concesión mediante el cual un individuo recibía de manos de su soberano o señor la posesión de tierras y rentas para administrarlas a su albedrío y podían ser heredadas a sus sucesores siempre y cuando existiere fidelidad y prestación de servicios al señor Feudal.

Los requisitos que debía satisfacer el señor feudal consistía en los siguientes tres votos:

Fidelidad, es decir debía siempre apoyar al Soberano y jamás manifestarse en su contra.

Hospitalidad, que se demostraba dando alojamiento, y todo tipo de apoyo al Rey y a su comitiva cuando viajaban por el territorio que le era concesionado.

Consejo, consistente en la obligación a cargo del señor Feudal de acudir ante el Rey cuando este lo convocara o cuando surgiera todo tipo de problema para aconsejar o asesorar a dicho Soberano sobre la forma en que en atención a su criterio podían solucionarse los problemas planteados.

²¹ Pérez de los Reyes, Marco Antonio. “Historia del Derecho Mexicano”. 1ª edic. Ed. Oxford University Press. México. México, 2007. p. 128.

Como puede observarse, ante las instituciones jurídicas creadas en Roma, el sentido de la propiedad en la Edad Media se convierte en individualista y se presenta un retroceso de carácter jurídico respecto de las formas de adquirir el derecho de propiedad, toda vez que el único propietario de los bienes inmuebles lo era solo el soberano, es decir, el Rey quien transmitía el uso y goce de los mismos a los señores feudales pero no su propiedad.²²

La transmisión de la propiedad inmueble en esta época, correspondía en forma directa y exclusiva al Rey, operaba la sucesión y se transmitía a sus legítimos sucesores, por lo general al hijo primogénito.

Respecto de los bienes muebles si operaban figuras jurídicas como la compraventa, permuta, donación, ocupación, sucesión, etc., y lo mismo sucedía respecto de los derechos de uso, goce y disfrute que el Rey les concedía a los señores feudales sobre los inmuebles.

1. Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789.

Se establece aquí que “la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, derecho que el Estado solo puede reconocer, pero no crear, porque es anterior al Estado y al derecho objetivo; que toda sociedad tiene por objeto ampara y reconocer los derechos naturales del hombre, que son principalmente la libertad y la propiedad; que el derecho de propiedad es absoluto e inviolable”²³

2. Código de Napoleón o Código Civil Francés de 1804

²² Vid. M. Salvat, Raymundo. Loc. cit. pp. 10 y 11

²³ Rojina Villegas, Rafael. Loc. cit. p. 298

En este código se reglamentan los modos de adquirir el derecho de propiedad en el Libro Tercero al que se denomina “Modos de Adquirir la Propiedad”, señalando en los veinte títulos que lo componen, que los modos de adquirir la propiedad, son: sucesión, donación entre vivos, donaciones futuras, por contrato u obligaciones convencionales en general, compromisos extracontractuales, matrimonio y los derechos que se derivan del mismo, compraventa, trueque o intercambio de bienes, arrendamiento, sociedad, préstamo, depósito y secuestro de bienes, fianzas, orden judicial, promesa de entrega de bienes, depósito, y, prescripción.

3. Códigos Civiles de 1870 y 1884.

En estos códigos se define a la propiedad como “el derecho de gozar y disponer de una cosa sin mas limitaciones que las que fijan las leyes; como inviolable, no pudiendo ser ocupada sino por causa de utilidad pública, con alcance del “cielo hasta el infierno”²⁴

D. CLASIFICACIÓN

Los modos de adquirir la propiedad pueden clasificarse desde diversos puntos de vista a saber:²⁵

- Atendiendo a su naturaleza;
- Por razón de la causa; y,
- Formas especiales de adquisición del derecho de propiedad.

²⁴ Macedo, Pablo. “El Código Civil de 1870. Su importancia en la legislación civil” 1ª edic. Ed. Porrúa, S.A. Av. República de Argentina, 15. México, 1971. P.252.

²⁵ Rojina Villegas, Rafael. Loc. cit. p. 308

1. Formas de Adquirir la propiedad atendiendo a su naturaleza.

Estas, se clasifican a su vez en adquisiciones:

A título universal y a título particular;

Primitivas y derivadas; y,

A título oneroso y a título gratuito.

a. Adquisiciones a título universal y a título particular.

Las adquisiciones a título universal son aquellas que por su ejecución permiten la transmisión del conjunto de bienes como una masa universal; es decir, incluye no solo los derechos de propiedad sobre los bienes sino las obligaciones contraídas por quien transmite los bienes, lo que hace se convierta en la transmisión de un activo y un pasivo.

Las adquisiciones a título particular son aquellas en las que solo se transmite una parte de la universalidad de los bienes, tal como sucede en los legados en los que solo se transmiten uno o varios bienes determinados sin dejarse la carga de alguna obligación.

b. Adquisiciones primitivas y derivadas.

Las adquisiciones primitivas son aquellas en las que el bien cuya propiedad se transmite no pertenecía a persona alguna o se desconoce su propietario, es decir, se trata de bienes mostrencos o vacantes²⁶ que al recibirlos el adquirente no lo hace de

²⁶ Vid. Mansilla y Mejía, María Elena. "Glosario Jurídico Civil" 2ª Serie. Vol. 2. 1ª edic. Ed. Iure Editores, S.A. de C.V. México, D.F., 2005. p. 8. Esta autora señala al conceptuar los bienes

quien ejerce la titularidad de la propiedad sobre el mismo, ya que no existe, por lo que pasa a convertirse en el primer propietario.

Este tipo de adquisición puede observarse en la ocupación en la que el poseedor del bien ejercita la posesión con el objeto de que se le reconozca el dominio sobre el mismo, es decir, con el deseo de adquirirlo, y al no tener dueño el bien, se convierte en el primer propietario. También se encuentra la adquisición primitiva, en la accesión, figura jurídica que mas adelante estudiaremos. En esta forma de adquirir la propiedad, no hay transmisión de un patrimonio a otro.²⁷

Las adquisiciones derivadas a diferencia de las primitivas, son aquellas que la adquisición del bien presupone la existencia de un propietario, si existe transmisión de un patrimonio a otro, ya que la cosa objeto de la transmisión del derecho de propiedad se encuentra en el patrimonio de quien lo transmitirá. Como ejemplo de éstas, podemos mencionar la compraventa, herencia, etc.

c. Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.

Los modos de adquirir la propiedad a título oneroso, son aquellos en que el adquirente del bien cuya propiedad se transmite, se obliga a pagar una contraprestación determinada consistente en la entrega de dinero, bienes, la prestación de un servicio, dejar o abstenerse de hacer algo o permitir que algo se haga, es decir, se obliga a entregar una contraprestación consistente en un dar, hacer, no hacer o tolerar, a cambio de que se le entregue en propiedad dicho bien. Como ejemplo de adquisiciones de este tipo, podemos mencionar los contratos de compraventa, la permuta, etc.

abandonados, que "son aquellos que no tienen dueño,. Hay dos clases de bienes abandonados: los mostrencos, que son los muebles, y los vacantes, que son los inmuebles".

²⁷ Rojina Villegas, Rafael. Loc. cit. p. 308.

Los modos de adquirir la propiedad a título gratuito, son aquellos en los que al adquirente del derecho de propiedad, no se le exige contraprestación alguna por la entrega en propiedad del bien objeto de la adquisición. Este modo de adquirir la propiedad, puede ser a título universal (herencia en la que se recibe no solo los derechos de propiedad sino también las obligaciones a cargo del propietario del mismo) y a título particular (legado en el que solo se entregan bienes en particular).

2. Formas de adquirir la propiedad por razón de su causa.

Estas se clasifican en:

a. Por acto entre vivos; y,

b. Por causa de muerte.

Los modos de adquirir la propiedad por acto entre vivos, son los que se dan por la celebración de actos jurídicos tales como la celebración de diversos contratos, como lo son la compraventa, la donación, la permuta, etc.

Los modos de adquirir la propiedad por causa de muerte, son las que se dan como resultado del fallecimiento del propietario de los bienes cuya titularidad se transmitirá y como ejemplo podemos señalar la sucesión testamentaria, la intestamentaria y al legado.

E. Formas especiales de adquisición del derecho de propiedad.

Puede aseverarse que estas entran dentro de alguna de las clasificaciones ya expuestas y son “el contrato, que es el medio fundamental y de mayor importancia en

el derecho para transmitir el dominio, la herencia, la ley, la ocupación, la prescripción, la accesión y la adjudicación”.²⁸

Dentro de esta clasificación pueden considerarse también la expropiación y la mas nueva de todas, recientemente regulada en nuestra legislación, la llamada extinción de dominio.

Mas adelante, en el desarrollo del presente trabajo explicaremos cada una de estas formas de adquirir la propiedad.

Es de estimarse que todos los tipos de adquisición de la propiedad necesariamente caen dentro de la clasificación denominada “atendiendo a su naturaleza”, subclasificación “primitivas y derivadas” a las que ya nos referimos en el desarrollo del presente capítulo y sobre las que profundizaremos mas adelante.

²⁸ Rojina Villegas, Rafael. Loc. cit. p. 309.

CAPITULO SEGUNDO ESTUDIO ESPECIAL DE LA OCUPACIÓN

I. GENERALIDADES

Como lo hemos referido ya, las formas primitivas u originarias de adquisición de la propiedad implican que el bien cuya propiedad se transmite, no pertenezca a persona alguna o se trate de un bien cuyo su propietario se desconoce, es decir, de u bien mostrenco o vacante, de tal forma que al recibirlos el adquirente, no lo hace no lo hace de quien ejerce la titularidad de la propiedad sobre el mismo, ya que no existe, pasando de esta forma a convertirse en el primer propietario.

Este tipo de adquisición de la propiedad puede observarse en las siguientes figuras jurídicas:

- A. La Ocupación, que constituye el primero y mas antiguo de los medios de adquisición de la propiedad ya que produce sus efectos independientemente de un derecho anterior de cualquiera otra persona. Es aquella en la que el poseedor del bien ejercita la posesión con el objeto de que se le reconozca el dominio sobre el mismo, es decir con el deseo de adquirirlo, y al no tener dueño dicho bien y no existir persona alguna que

reclame derecho de propiedad sobre el mismo, se convierte en su primer propietario.

B. La Accesión que supone la existencia de dos cosas, una principal y otra accesoria que llegan a unirse natural o artificialmente dando como resultado una extensión del dominio en favor del propietario de la principal. En este caso, para que pueda considerarse la accesión como una forma originaria de adquirir la propiedad, el bien accesorio debe carecer de dueño o cuya legítima procedencia se ignore por no haber persona que formule pretensión de propiedad respecto del mismo.

A estas dos formas nos referiremos En el desarrollo del presente capítulo.

II. ESTUDIO ESPECIAL DE LA OCUPACIÓN.

A. Concepto.

La ocupación también conocida como apropiación, se puede definir como “la aprehensión de una cosa corporal que no tiene dueño, con ánimo de adquirir la propiedad, o bien, como el modo de adquirir la propiedad de una cosa que no pertenece a nadie, o sobre la cual nadie formula reclamación, por medio de la toma de posesión, acompañada de la intención de hacerse propietario de ella”²⁹

Por su parte, Carmen García Mendieta la define como “el apoderamiento de un bien material que no pertenece a nadie, con el ánimo de adueñarse del”.³⁰

²⁹ Rojina Villegas, Rafael. Ob. cit. p. 315

³⁰ “Diccionario Jurídico Mexicano”. Ob. cit. p. 2259

Domenico Barbero señala que en sentido técnico, es “la reducción de una res nullis al propio poder de hecho, para hacerla propia de derecho (es decir adquirir su propiedad)”³¹ Es decir, el hacerse propietario de una cosa que de hecho se posee como dueño y cuyo propietario no existe o se desconoce.

Puig Peña afirma que poca falta hace referirse al concepto de ocupación ya que es una expresión jurídica que apenas si suscita cuestiones o controversias por la gran sencillez de su significado, pero no obstante ello, la define como “aquel modo de adquirir la propiedad consistente en la aprehensión de una cosa nullius, con la intención de haberla para sí”³²

Colin y Capitant definen a la ocupación como “el modo de adquirir la propiedad de una cosa que no pertenece a nadie, o respecto de la que nadie formula una pretensión, por medio de la toma de posesión acompañada de la intención de convertirse en su propietario”.³³

Carbonier señala al respecto que la ocupación es “el señorío de hecho, es decir, el poder físico que se ejerce sobre una cosa que carezca de propietario, dueño o de quien ejerza animus domini sobre la misma”³⁴

Rojina Villegas por su parte, señala que la ocupación “es la adquisición de la propiedad por acto propio unilateral. Respecto a las cosas muebles, tiene lugar mediante la aprehensión de la posesión en nombre propio. Puede ser apropiación

³¹ Barbero, Domenico. Ob. cit. p. 276

³² Puig Peña, Federico. Ob. cit. p. 172

³³ Ambrosio, Colin y H. Capitant. Ob. Cit. p. 525.

Vid. Enciclopedia Jurídica OMEBA”. Ob. cit. T. XX. p. 918

³⁴ Carbonnier, Jean. “Derecho Civil” T. 2. Vol. I Primera edic. Ed. Bosch, casa editorial. Barcelona, España, 1965. p. 212

libre sin la facultad de adquirir corresponde a todos o ocupación en base a un derecho de apropiación”³⁵

Para nosotros, la ocupación es el estado o consecuencia de hecho derivada de la intención o deseo de apropiación de un bien que se encuentre dentro del comercio y que no tenga propietario.

B. Elementos.

Los elementos que constituyen la ocupación guardan entre sí una íntima relación y la carencia de uno o alguno de ellos impide que no opere la ocupación.

Los diversos tratadistas coinciden en que existen tres elementos: formal, real y personal para que se de la ocupación, a saber:

1. Elemento formal. Que es la aprehensión del bien o la cosa, es decir, es el acto por cuya virtud sometemos la cosa a nuestro dominio de una manera eficaz ostensible, para que no exista duda sobre ello. Por regla general se da una ocupación material en propia mano.

Al respecto, Carmen García Mendieta señala que este elemento al que denomina objetivo o acto material, está constituido “por la aprehensión real, o sea el apoderamiento efectivo, la toma de posesión sobre el corpus de la cosa en forma adecuada a la naturaleza de la misma”³⁶

³⁵ Rojina Villegas, Rafael. Ob. Cit. p. 316

³⁶ “Diccionario Jurídico Mexicano”. Ob. cit. p. 172

Vid. Enciclopedia Jurídica OMEBA”. Ob. cit. T. XX. p. 919. En esta obra que coincide con el autor en cita, se señala al hablar de la ocupación que “con relación al acto es necesario que haya aprehensión materia de la cosa susceptible de adquirirse por medio de la ocupación”.

Cabe señalar que por aprehensión material de la cosa debe entenderse no tanto como reducción in mano, cuanto a la propia efectiva disponibilidad ya que puede darse el caso de que efectivamente el bien se encuentra bajo el dominio de la persona que reclama su propiedad aunque esta no lo detente en el momento físicamente.³⁷ Como ejemplo de ello podemos señalar al animal herido y puesto en condiciones de no escapar a la aprehensión, cuando no falte ya mas que el acto material de aprehenderlo.

Los hermanos Mazeaud afirman que la aprehensión del bien o la cosa que se ocupa, dan origen al corpus, es decir “al ejercicio sobre una cosa de los actos que corresponden al derecho del que se tiene la propiedad”³⁸, es decir, el corpus consiste en comportarse como propietario ejerciendo el usus, fructus y abusus.

Abundando sobre ello, Lozano Ramírez afirma que el corpus “comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa”, lo que significa que debe tenerse una disponibilidad absoluta de las cosas; que sea actual y ni esté subordinada a ninguna condición; que sea directa y sin intermediarios; y que sea exclusiva, es decir que no haya terceros que se interpongan entre el titular y la cosa.³⁹

2. Elemento Real. Que la aprehensión se haga de una cosa “nullius”. Este elemento o requisito se constituye como el esencial de la ocupación ya que si la cosa no es “res nullius” (carente de dueño o propietario)⁴⁰ no puede siquiera hablarse de ella, toda vez que el apropiarse de ella se constituiría en la comisión de un delito y un atentado contra el derecho real de propiedad.

³⁷ Barbero, Domenico. Ob. cit. p. 277

³⁸ Mazeaud Henry, Leon y Jean. Ob. Cit. p. 138

³⁹ Lozano Ramírez, Raúl. “Derecho Civil”. T. II. 1ª edic. Ed. Pac. México, 2005. p. 44

⁴⁰ Huber Olea, Francisco José. “Diccionario de Derecho Romano” 1ª edic. Ed. Porrúa, S.A. Av. República de Argentina, 15, México, 2007. P. 695

En este sentido es de afirmarse que la cosa objeto de apropiación debe caer dentro de uno de los siguientes tres supuestos:

- a. Que nunca se haya ejercido sobre ella dominio alguno o que no presenten señales de dominio anterior.
 - b. Que aunque se haya ejercido dominio sobre la cosa, se ignore quien pudiera ser su dueño.
 - c. Cuando la cosa se convierta en un bien sin dueño como consecuencia del abandono de la misma acompañada del ánimo de desposeerse de las mismas.
3. Elemento personal. Que el aprehensor de la cosa tenga la intención de convertirse en su propietario (*animus domini*). Es absolutamente necesario que quien ejerce la ocupación tenga el deseo de adquirir la propiedad del bien que se encuentra bajo su dominio (*voluntad adquisitiva*)⁴¹

Sobre este particular debe señalarse que con relación a quien realice la ocupación es necesario que tenga la intención de adquirir la propiedad del bien sobre el que ejerce la ocupación y en consecuencia que sea capaz de ocuparlo.

En este sentido, los hermanos Mazeaud afirman que no basta con tener el *corpus* sobre el bien que se ocupa, ya que es necesaria también la existencia

⁴¹ Vid. Barbero, Domenico. Ob. cit. p.173

del animus, es decir la intención del ocupante de convertirse en dueño del bien ocupado.⁴²

Castán Tobeñas señala que por dominio debe entenderse “el derecho de usar, disfrutar, abusar, vincular y disponer de una cosa corporal, sin mas limitaciones que las impuestas por la ley”⁴³

C. Características.

Podemos afirmar que la ocupación contiene las características del acto jurídico unilateral, toda vez que implica la creación, modificación, extinción y transmisión de derechos y obligaciones con la voluntad de la persona que realiza el acto, de la siguiente manera:

1. La creación de derechos y obligaciones se da a partir del momento en que el ocupante detenta el dominio sobre el bien objeto de la ocupación y se formaliza con el reconocimiento jurídico de este dominio. Como ejemplo de obligaciones en este sentido podemos mencionar el pago de los impuestos correspondientes al uso, goce y disfrute de los mismos (predial tratándose de inmuebles o tenencia tratándose de automotores) y como ejemplo de obligaciones, el responder por los daños que con los mismos se pudieren originar.
2. La modificación de derechos y obligaciones se presenta desde dos puntos de vista:

⁴² Vid. Mazeaud Henry, Leon y Jean. Ob. Cit. pp. 138 y 139

⁴³Castán Tobeñas, José. “Derecho Civil Español, Común y Foral”. T. Segundo. Vol. Primero. Décimo cuarta edic. Ed. Reus, S.A. Madrid, 1992, p. 157.

- a. En el sujeto activo (quien realiza la ocupación) de tal forma que su universo de obligaciones y derechos se ve alterado al incrementarse su patrimonio con un nuevo bien respecto del que podrá libremente usar, gozar y disfrutar, situación que no sucedería si no fuera el legítimo propietario del mismo. Como ejemplo de ello podemos hablar del uso goce y disfrute de los bienes objeto de ocupación que se ven limitados y guardan profundas diferencias de aquellos sobre los que se ejerce el uso goce y disfrute por su legítimo propietario.
 - b. Para el caso de que existiere un propietario anterior, en el sujeto pasivo (quien manifiesta su voluntad de deshacerse del bien o abandonarlo), se modifican sus derechos y obligaciones al dejar de detentar la propiedad del bien que ha venido a ser ocupado por una tercera persona (sujeto activo)
3. Extinción de derechos y obligaciones. De igual forma, se dan en:
- a. En el sujeto activo (quien realiza la ocupación), toda vez que sus derechos y obligaciones como ocupante del bien, se extinguen al convertirse en legítimo propietario del mismo.
 - b. Para el caso de que existiere un propietario anterior, en el sujeto pasivo (quien manifiesta su voluntad de deshacerse del bien o abandonarlo), los derechos y obligaciones que corresponden al legítimo propietario se extinguen respecto de este sujeto pasivo.
4. La transmisión de derechos y obligaciones se da en el caso de que el bien objeto de la ocupación haya pertenecido a alguna persona y esta ha decidido abandonarlo o dejar de ser su propietario, transmitiéndose así los derechos de propiedad a quien ocupe dicho bien o cosa.

5. En este acto interviene la voluntad del hombre, ya que si no existe la exteriorización de la voluntad del ocupante por convertirse en propietario (el animus de dominio), éste jamás será declarado propietario del mismo.

D. Especies.

1. Bienes inmuebles.

Tratándose de inmuebles, es importante mencionar que en nuestro país la ocupación ya no opera respecto de los bienes inmuebles toda vez que no existen bienes vacantes ya que a Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, expresamente señala en su artículo 27 que “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada”⁴⁴ de tal forma que es el Estado el legítimo propietario de todos los inmuebles.

No obstante lo anterior, no podemos dejar de soslayo aquellos inmuebles que al ser fraccionados por un sujeto determinado los vende en lotes respecto de los que se hizo un levantamiento arbitrario y poco profesional y los nuevos propietarios luego de pensar que detentan la propiedad de un número determinado de metros cuadrados que ya han sido declarados al catastro, al realizar un nuevo levantamiento para querer construir o edificar o al efectuar un apeo y deslinde para delimitar perfectamente sus colindancias con los demás propietarios, se dan cuenta que vienen ocupando mayor número de metros cuadrados de los que pensaban que habían adquirido originalmente y

⁴⁴ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Ed. Trazo Binario, S. A. de C.V. México, D. F. 2004. Art. 27

respecto de los cuales pueden declarar la ocupación y convertirse en propietarios. En nuestro derecho se maneja erróneamente como posesión y no como ocupación como debiera ser.

2. Bienes muebles.

Tratándose de bienes muebles, podemos señalar la apropiación de animales, la de tesoros y la de aguas; y a ellas, nos referiremos enseguida:

- a. Apropiación de animales. En la hay existen de dos tipos, apropiación de animales, por caza y por pesca. Estas dos actividades son especies de ocupación o apropiación mediante las cuales se puede adquirir el dominio de la fauna silvestre, entendiéndose por tal, el animal o conjunto de animales que viven naturalmente libres e independientes del hombre, como los insectos, las fieras y los peces. Si los animales no se encuentran en estado de libertad, o dependen para su existencia de un ser humano, serán considerados como domésticos, domesticables o domesticados y no podrán ser objeto de apropiación u ocupación.⁴⁵

Al respecto y coincidiendo con lo expuesto, Puig Peña nos habla de la ocupación de semovientes señalando que el Derecho Romano presentó una clasificación de los animales que ha sido adoptado por las diversas legislaciones en las distintas épocas y lugares hasta la adopción por parte del derecho positivo vigente con ligeras variantes, en las que se establece la distinción entre los animales fieros amansados y domésticos, considerando a los primeros, es decir a los fieros, como aquellos animales salvajes que son aquellos que viven en libertad y solo pueden ser atrapados mediante el uso de la fuerza como los osos, pájaros, leones,

⁴⁵ Vid. Enciclopedia Jurídica OMEBA". Ob. cit. T. XX. p. 920.

jabalíes, venados, etc.; los amansados que son los ya citados y que han sido privados de la libertad y son aprovechados por el hombre al haberlos adiestrado para trabajos domésticos, exhibiciones, etc., o simplemente para exhibirlos públicamente en zoológicos; y los mansos o domésticos que son los que nacen y son criados bajo el dominio del ser humano como el caballo, las aves de corral, el asno, el perro, etc.⁴⁶

Respecto de los primeros, es decir respecto de los animales fieros es respecto de los únicos que se puede realizar la ocupación o apropiación ya que los amansados y los mansos o domésticos carecen del *res nullius*, es decir tienen un propietario salvo el caso en que dicho propietario los haya abandonado con el deseo de dejar de ser su propietario.

Cabe señalar que sobre los animales domesticados puede ejercerse la ocupación o apropiación solo en el caso de que hayan recobrado su primitiva libertad perdiendo la consuetudo revertendi pero mientras están en poder y sujeción del dueño a él pertenecen y no pueden ser objeto de apropiación u ocupación.

El Derecho Positivo Mexicano distingue la apropiación de animales dividiéndola en apropiación de animales por caza y apropiación de animales por pesca y a ellas nos referiremos:

- Apropiación de animales por caza.

En forma tácita, el código civil para el Distrito Federal reglamenta en capítulo II del título cuarto del Libro Segundo, la apropiación de animales fieros, amansados y domésticos, de la siguiente manera:

⁴⁶ Puig Peña, Federico. Ob. cit. p. 174

Animales fieros. Respecto de estos establece que el derecho de caza y de apropiarse de los productos de esta depende del lugar en que se realice, es decir en terrenos públicos o de propiedad particular.

Si es en terrenos públicos deberá sujetarse a las leyes y reglamentos respectivos, como lo es la ley de caza, tiro y pesa, la Ley Federal de armas de fuego y explosivos, etc.; y si es en terrenos de propiedad particular, se establece una reglamentación específica, señalando que en estos terrenos:

1. Cualquier persona puede apropiarse de animales bravíos siempre y cuando cumpla con lo establecido en la ley y sus reglamentos.
2. La caza solo puede efectuarse con la autorización del propietario del terreno.
3. Los campesinos asalariados y los aparceros gozan del derecho de caza en las fincas donde trabajan solo con el objeto de satisfacer sus necesidades y las de sus familias.
4. El cazador se hace dueño del animal que caza por el acto de apoderarse de él.
5. Se considera capturado el animal que ha sido muerto por el cazador durante el acto venario y también el que está preso en redes.
6. Si la pieza herida muriese en terrenos ajenos al propietario, el propietario de éstos o quien lo represente deberá entregarlos al cazador o permitir que entre a buscarlas.

7. Si el propietario se niega a entregarlos los animales cazados que procedan de otro terreno al cazador, deberá pagar el valor de la pieza.
8. Si el cazador se introduce sin permiso a terreno ajeno a recuperar los animales cazados, los pierde por ese solo hecho.
9. El cazador queda obligado a pagar los daños que ocasionen sus perros de caza cuando se introduzcan a terreno ajeno sin su voluntad.
10. Está permitido a los labradores destruir en cualquier tiempo los animales bravíos o cerriles que perjudiquen sus sementeras o plantaciones.
11. También le está permitido a los labradores cazar o destruir las aves domésticas en los campos en que hubiere tierras sembradas de cereales u otros frutos pendientes a los que pudieren perjudicar dichas aves.
12. Está prohibido destruir en predios ajenos los nidos, huevos y crías de aves de cualquier especie.⁴⁷

Animales amansados y domésticos.

Al respecto regula el código civil para el Distrito Federal, los animales que carecen de marca realizada por su legítimo propietario, señalando al respecto que:

⁴⁷ Código Civil para el Distrito Federal. Ed. Sista, S.A. de C.V. Vigésima segunda edic. México, D.F., 2009. Arts. 856 – 867 y 870.

1. Los que se encuentren en las propiedades se presumen que son del dueño de estas mientras no se pruebe lo contrario, salvo que el propietario no tenga cría de la raza a la que los animales pertenezcan.
2. Los que se encuentren en tierras de propiedad particular que exploten en común varios se presumen del dueño de la cría de la misma especie y de la misma raza en ellas establecidas mientras no se pruebe lo contrario.
3. Si dos personas o mas fueren dueños de la misma raza mientras no haya prueba de que los animales pertenezca a alguno de ellos, serán copropietarios de los animales.
4. Cualquier persona puede apoderarse de los enjambres que no hayan sido encerrados en colmena o que hayan sido abandonados.
5. No se consideran abandonadas las abejas cuando se posan en predio propio del dueño o este las persigue llevándolas a la vista⁴⁸
 - Apropiación de animales por pesca.

Al igual que en los animales por caza, de acuerdo con lo que establece nuestra legislación, los productos de la pesca se otorgarán a quien se ocupe o apropie de ellos dependiendo del lugar en que se realice a actividad, es decir si se trata de aguas públicas o privadas, señalando el Código Civil para el Distrito Federal que si se trata de aguas del dominio del poder público, que sean de uso común, se regirán por lo que dispongan las leyes y reglamentos respectivos como lo es la Ley Federal de Aguas; y si

⁴⁸ Ibid. Arts. 854, 855, 871 y 872.

se trata de pesca en aguas particulares, los productos de la misma pertenecen a los dueños de los Predios en que aquéllas se encuentren.⁴⁹

b. Apropiación de tesoros. Son variados los conceptos sobre el término tesoro y por ello a ellos nos referiremos.

- Concepto

Federico Puig, citando al Digesto señala que por tesoro debe entenderse “Vetus kuaedam depositio pecuniae cuius non exstat memoria, ut iam dominum non haveat”⁵⁰, lo que significa que por tesoro debía entenderse los bienes o dinero de cuyo propietario no se tenía memoria y por lo tanto no existía dominio sobre los mismos.

Este concepto resulta impráctico toda vez que por inexacto ya que no se trata de que el tesoro no tenga propietario sino que no podía probarse quien lo era.

Por su parte el Código Civil Argentino en su artículo 2551 define al tesoro como “todo objeto que no tiene dueño conocido, y que está oculto o enterrado en un inmueble, sea de creación antigua o reciente, con excepción de los objetos que se encuentran en los sepulcros, o en lugares públicos, destinados a las sepulturas de los muertos”.⁵¹

Por su parte el Código Civil para el Distrito Federal que por tesoro debe entenderse “el depósito oculto de dinero, alhajas u otros objetos

⁴⁹ Ibid. Arts. 868 y 869.

⁵⁰ Puig Peña, Federico. Ob. cit. p. 183

⁵¹ Vid. Enciclopedia Jurídica OMEBA”. Ob. cit. T. XX. p. 921.

preciosos cuya legítima procedencia se ignore. Nunca un tesoro se considera como fruto de una finca.”⁵²

- Reglamentación en el Código Civil para el Distrito Federal

Una vez expuesto el concepto de tesoro establecido por la legislación positiva vigente en el Distrito federal, podemos ahora precisar la forma en que el código civil reglamenta el hallazgo de tesoros dentro de la circunscripción territorial de esta entidad federativa.

Al respecto subdivide en hallazgo de tesoros en propiedad particular propia, en propiedad particular ajena y en propiedad pública y a ello nos referiremos.

Hallazgo de tesoros en propiedad particular.

Al respecto, el código civil establece que “e l tesoro oculto pertenece al que lo descubre en sitio de su propiedad.”⁵³, ello con la salvedad de que el tesoro de que se trate consista en objetos interesantes para las ciencias o para las artes, en cuyo caso pertenecerán a la nación quien las pagará en su totalidad al propietario del terreno en que se ubiquen si este lo hubiere encontrado y si fuera una persona ajena se distribuirá el precio por pares iguales.⁵⁴

Hallazgo de tesoros en propiedad particular ajena al descubridor.

Se establecen las siguientes reglas:

⁵² Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. art. 875

⁵³ Ibid. art. 876

⁵⁴ Ibid. Art. 878

1. El descubrimiento debe ser casual.
2. Nadie puede en edificio o terreno ajeno, hacer excavación horadación u obra alguna para buscar un tesoro.
3. El tesoro descubierto en terreno ajeno por obras practicadas sin consentimiento de su dueño pertenece íntegramente a este.
4. El que sin consentimiento del dueño hiciere en terreno ajeno obras para descubrir un tesoro, estará obligado en todo caso a pagar los daños y perjuicios, y, además, a costear la reposición de las cosas a su primer estado y perderá el derecho de inquilinato si lo viere aunque no hubiere vencido la renta si así lo demandare el dueño.
5. Si el tesoro se buscare con el consentimiento del propietario del inmueble, se estará a lo pactado entre ambas partes y si no se hubiere convenido nada, los gastos y lo descubierto se prorratará por partes iguales.
6. Si existiere usufructuario y este lo encontró le corresponderá en cincuenta por ciento del valor del tesoro pero si el no lo descubre no le corresponde nada.
7. En todo caso si el tesoro consiste en objetos interesantes para las ciencias y las artes, el propietario será la nación quien pague el valor del mismo al propietario o descubridor según las reglas que se han dejado expuestas ⁵⁵

Hallazgo de tesoros en propiedad pública

⁵⁵ Ibid. Arts. 879-875

Cuando el tesoro se encuentre en un bien público, corresponderá un cincuenta por ciento al descubridor y el restante cincuenta por ciento a la nación. Si se tratare de objetos interesantes para las ciencias y las artes, el estado cubrirá e cincuenta por ciento del valor a quien lo descubra.⁵⁶

c. Apropiación de aguas.

El código civil para el Distrito Federal refiere as aguas de utilidad pública y las que pueden ser aprovechadas directamente por los apticulares, de la siguiente manera:

Aguas consideradas de utilidad pública.

Señala el referido ordenamiento que “El dueño del predio en que exista una fuente natural, o que haya perforado un pozo brotante, hecho obras de captación de aguas subterráneas o construido aljibe o presas para captar las aguas pluviales, tiene derecho de disponer de esas aguas; pero si éstas pasan de una finca a otra, su aprovechamiento se considerará de utilidad pública y quedará sujeto a las disposiciones especiales que sobre el particular se dicten.”⁵⁷

De esta manera, delimita el estado a los particulares en de ellos mismos, el apoderamiento de este tipo de aguas, ya que de otra forma podrían presentarse abuso y actos de comercio indebidos de aquellas personas que por motivos de la naturaleza se conviertan en los primeros receptores de agua

⁵⁶ Ibid. Arts. 877 Y 878

⁵⁷ Ibid. Art. 933

pluvial, subterráneas, de aljibes o pozos con respecto de otros propietarios, poseedores o usufructuarios contiguos a quienes pudiera impedir el aprovechamiento de estas aguas.

Aguas consideradas de aprovechamiento particular o privado.

Establece la reglamentación civil para el Distrito Federal, que “El dueño del predio en que exista una fuente natural, o que haya perforado un pozo brotante, hecho obras de captación de aguas subterráneas o construido aljibe o presas para captar las aguas pluviales, tiene derecho de disponer de esas aguas...”⁵⁸, ello con la salvedad de que dichas aguas no pasen de una finca a otra, ya que en este caso su aprovechamiento se considerará de utilidad pública y quedará sujeto a las disposiciones especiales que sobre el particular se dicten, estableciendo además, las siguientes reglas:

1. Al perforar un pozo o hacer obras de captación de aguas el propietario caerá en un ilícito si lo hace con el afán de perjudicar a un tercero propietario, poseedor o usufructuario sin obtener beneficio alguna para sí mismo⁵⁹
2. El propietario de un predio que sólo con muy costosos trabajos pueda proveerse del agua que necesite para utilizar convenientemente ese predio, tiene derecho de exigir de los dueños de los predios vecinos que tengan aguas sobrantes, que le proporcionen la necesaria, mediante el pago de una indemnización fijada por peritos.⁶⁰

⁵⁸ Ibid. Art. 933

⁵⁹ Ibid. Arts. 934 y 935 en relación con el 840.

⁶⁰ Ibid. Art. 937

III. REGLAMENTACIÓN DE LA OCUPACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

A. La ocupación de inmuebles en el código civil para el Distrito Federal

Como ya lo hemos dejado referido, en la legislación civil vigente para el Distrito Federal no se reglamenta la ocupación de los bienes inmuebles ante la existencia del principio de que las tierras y aguas pertenecen originariamente al estado que se consigna en el artículo 27 constitucional, de la siguiente manera: “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.”⁶¹

No obstante lo anterior, debe considerarse como también ya se mencionó aquellos inmuebles que al ser fraccionados por un sujeto determinado los vende en lotes respecto de los que se hizo un levantamiento arbitrario y poco profesional, dándose el caso de que los nuevos propietarios luego de pensar que detentan la propiedad de un número determinado de metros cuadrados que ya han sido declarados al catastro, al realizar un nuevo levantamiento para querer construir o edificar o al efectuar un apeo y deslinde para delimitar perfectamente sus colindancias con los demás propietarios, se dan cuenta que vienen ocupando mayor número de metros cuadrados de los que pensaban que habían adquirido originalmente y respecto de los cuales pueden declarar la ocupación por no existir un propietario anterior y convertirse así en propietarios.

⁶¹Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Ob. cit. Art. 27

En este caso, al no encontrarse regulada por el código civil la ocupación, se accede a la figura jurídica de la posesión que si presupone la existencia de un propietario anterior y se requiere del transcurso de cierto tiempo para que opere la prescripción y el ocupante (para el caso concreto poseedor) se convierta en legítimo propietario.

Esta situación la consideramos como una laguna de carácter legislativo.

B. La ocupación de muebles en el Código Civil para el Distrito Federal.

Es en los capítulos II, III y V del Título Cuarto del Libro Segundo del Código Civil vigente para el Distrito Federal donde se reglamenta la ocupación de bienes muebles, y ello ya lo hemos referido, analizado y expuesto en los incisos que anteceden, por lo que en obvio de repeticiones innecesarias nos remitimos a los referido en los incisos que refieren a:

1. La apropiación de bienes muebles, dentro de los que se consideran la apropiación de animales por caza y la apropiación de animales por pesca;
2. La apropiación de tesoros, dentro de los que se considera el concepto y su reglamentación en el Código Civil para el Distrito Federal; y,
3. La apropiación de aguas en las que se consideran las aguas consideradas de utilidad pública y las aguas consideradas de aprovechamiento particular o privado.

CAPITULO TERCERO

LOS MODOS DERIVADOS DE ADQUIRIR EL DERECHO DE PROPIEDAD.

I. GENERALIDADES

Como ya se mencionó en los capítulos precedentes, existen modos originarios o primitivos para adquirir el derecho de propiedad, que son aquellos que presuponen la no existencia de un propietario anterior respecto del bien ocupado, es decir se trata de un bien de los llamados res nullius por no tener propietario o por manifestar su último propietario su voluntad de abandonarlo y dejar de ser su dueño; y modos derivados de adquirir la propiedad que son aquellos que si cuentan con un propietario anterior que transmite la propiedad respecto de un bien bajo su dominio a un tercero.

En este sentido, los modos derivados de adquirir la propiedad, son por contrato, por herencia, por prescripción, por ley y por accesión y a ellos nos referiremos enseguida.⁶²

A. Adquisición de la propiedad por contrato.

⁶²Rojina Villegas, Rafael. Ob. Cit. p. 310

Considerando al contrato como el acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades entre dos o más personas cuya finalidad es la creación, modificación, transmisión o extinción de derechos y obligaciones, como consecuencia del reconocimiento de una norma de derecho⁶³ puede señalarse con toda precisión que atendiendo a la legislación positiva vigente, la propiedad sobre un bien puede ser adquirida mediante este acuerdo de voluntades que puede ser oneroso (compraventa) o gratuito (donación). Se constituye por sí solo como un medio eficaz de transmisión de la propiedad de cosas ciertas y determinadas, es decir “la propiedad se transfiere como consecuencia directa e inmediata del contrato sin necesidad de recurrir a ninguna forma o solemnidad mas”.⁶⁴

Como puede apreciarse, el contrato es un modo derivado de adquirir la propiedad ya que existe un bien cuya propiedad se transmite, un propietario que manifiesta su voluntad de transmitir la propiedad y un tercero que igualmente externa su voluntad de adquirir la propiedad de dicho bien.

B. Adquisición de la propiedad por herencia.

Al definir la herencia como el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que se reciben de una persona por su muerte⁶⁵, nos damos cuenta que esta figura jurídica por sí, sin mayor requerimiento, requisito o cortapisa permite la transmisión de la propiedad de uno o más bienes de una persona que ha fallecida a otra u otras que los reciben y a los que se denomina herederos o sucesores.

Esta, la herencia, por tanto, es otra forma derivada de transmitir la propiedad toda vez que existe un propietario anterior que se conoce así como un sujeto a quien se le

⁶³Vid. Mansilla y Mejía, María Elena. Ob. cit. p. 16
Vid. “Diccionario Jurídico Mexicano”. Ob. cit. p. 691

⁶⁴ Rojina Villegas, Rafael. Ob. Cit. p. 310

⁶⁵ Vid. “Diccionario Jurídico Mexicano”. Ob. cit. p.1575

transmite la propiedad al externar esta su voluntad de recibir en propiedad dicho bien o bienes que forman parte de la masa hereditaria.

C. Adquisición de la propiedad por prescripción.

La prescripción consiste en el hecho de que por el solo transcurso del tiempo una persona que haya detentado un bien con animus domini y reteniendo el corpus, es decir en calidad de propietario en forma pacífica, continua y públicamente, se convierte en propietario.

Al respecto, el Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece que existen dos figuras relacionadas con la prescripción, a las que denomina prescripción positiva y prescripción negativa, siendo la primera de éstas la denominada prescripción positiva la que interesa para nuestro estudio, toda vez que es esta la que refiere que por el solo transcurso del tiempo y reuniéndose los requisitos referidos en el acápite precedente, puede transmitirse la propiedad de un bien a la persona que lo posea.

Sobre el particular cabe mencionar también que el término prescripción positiva resulta inexacto toda vez que el término correcto es el de Usucapión.

Por otra parte podemos observar que la prescripción positiva o usucapión refiere específicamente un tipo derivado de adquisición de la propiedad, ya que existe un bien con un dueño anterior que ha perdido el derecho de propiedad respecto del mismo, una persona que detenta dicho bien y la expresión de la voluntad de esta persona en que se le transmita la propiedad del mismo.

D. Adquisición de la propiedad por ley.

Esta, la ley, “concorre con todas las formas de transmisión de la propiedad, de manera que es importante su fundamento si se toma en cuenta que la adquisición, la

herencia, prescripción, ocupación, accesión, adjudicación, suponen siempre la concurrencia de la ley, de manera, que en rigor, puede decirse que la propiedad se transmite por contrato y ley, por herencia y ley, por prescripción y ley, etc.”⁶⁶

E. Adquisición de la propiedad por accesión.

1. Concepto.

“Es un medio de adquirir la propiedad mediante la extensión del dominio. Todo lo que se une o incorpora natural o artificialmente a una cosa, pertenece al dueño de esta por virtud del derecho de accesión. Es por tanto un medio de adquirir la propiedad mediante la unión o incorporación de una cosa secundaria a una principal. El dueño de la principal adquiere la accesoría.”⁶⁷

Jorge Adame afirma que la accesión es “un modo de adquirir la propiedad, por el que el propietario de una cosa principal hace suyo lo que ella produce o o que se incorpora por obra de la naturaleza o por mano del hombre”⁶⁸

2. Clases o tipos de accesión.

La accesión puede ser de dos tipos, natural que es cuando se da como resultado de un hecho de la naturaleza y artificial que es la consecuencia de actos realizados por el hombre. A ellas nos referiremos.

a. Accesión natural. Esta, puede ser de cuatro tipos, a saber:

- Aluvión, que es “el acrecentamiento natural que sufren los predios

⁶⁶ Rojina Villegas, Rafael. Ob. Cit. p. 316

⁶⁷ Ibid. 319

⁶⁸Vid. “Diccionario Jurídico Mexicano”. Ob. cit. p. 29

colindantes a las riveras de los ríos, por el depósito paulatino de materiales que la corriente va formando en esas riveras.”⁶⁹

En este caso, el propietario del predio que se ve beneficiado con el aluvión adquiere la propiedad de las tierras y superficies formadas por éste.

- Avulsión, que “se presenta cuando la corriente logra desprender una fracción reconocible de terreno y la lleva a un predio inferior o a la rivera opuesta. O cuando arranca árboles o cosas.”⁷⁰ En este caso, el propietario del terreno que se beneficia con la Avulsión, se convierte en propietario de los bienes que se integran a su terreno.
- Mutación de cauce. Debe distinguirse el tipo de cauce. Si el cauce es propiedad de la nación, el dominio sobre el mismo quedará a favor de la nación y por el contrario si el cauce es propiedad particular, pertenecerá al dueño del mismo predio que ve restringida su posesión como resultado del cambio de corriente o por una inundación.
- Nacimiento de una isla. Se da de tres formas diferentes, por aluvión, por avulsión y por abrirse la corriente de un río en dos brazos o ramales.

Para determinar la propiedad sobre la misma se atiende primero al tipo de bien, ya que si es propiedad de la nación, la isla continuará siendo propiedad de la nación; pero, si la isla se forma en aguas

⁶⁹ Rojina Villegas, Rafael. Ob. Cit. p. 320

⁷⁰ Ibid. P. 320

particulares, si se formó por aluvión, serán propietarios de la misma, los que lo son de los predios colindantes; si se formó por avulsión, será el propietario de la isla, aquél que sufrió la pérdida del terreno; y cuando la corriente del río se abre formando dos brazos o ramales formando una isla, esta pertenecerá al dueño del predio inundado.

- b. **Accesión artificial.** Esta se presenta tanto en bienes inmuebles como en muebles presentando tres formas en inmuebles y cuatro en muebles, como a continuación lo presentamos:

Accesión artificial en bienes inmuebles. Consiste en una extensión de la propiedad inmobiliaria con la intervención del ser humano, y puede presentarse como la edificación, la plantación y la siembra sobre o en un bien determinado.

Los tres supuestos señalados implican tres clases de accesión artificial sobre bienes inmuebles, a saber:

- Que se edifica, siembra o planta en terreno propio con materiales, plantas o semillas ajenas. En este caso es el propietario del predio quien tiene el derecho de adquirir como suyos los materiales, plantas y semillas utilizados pudiendo devolverlos a solicitud del propietario cuando ello fuere posible. Si se procede de mala fe en donde queda obligado al pago de los materiales, plantas y semillas utilizados así como a los daños y perjuicios que haya ocasionado con su acción.
- Que se edifica, siembra o planta en terreno ajeno con elementos propios. Si se procede de buena fe, quien haya plantado, sembrado o edificado tienen el derecho de que se les rente o venda el terreno, si

procedió de mala fe, el dueño del predio puede adquirir lo plantado, edificado o sembrado sin necesidad de indemnizar el valor de los materiales como sanción a la mala fe.

- Que un tercero edifica, siembra o planta en terreno ajeno con materiales, semillas o plantas de otro. Existen tres partes, el propietario del terreno (que obra de buena fe), el propietario de los materiales (que obra de buena fe) y quien aprovecha los materiales para edificar, plantar o sembrar (que puede actuar de buena o de mala fe), lo que nos orilla a las siguientes soluciones:

Primero. Quien tiene la responsabilidad directa es quien utilizó los materiales pero si es insolvente y el propietario del terreno se vió beneficiado, este queda obligado a indemnizar al dueño de los materiales.

Segundo. Si la construcción, plantación o siembra perjudica al dueño del terreno, el único responsable para resarcirlo del pago de daños y perjuicios lo será quien plantó, sembró o edificó sin perjuicio de los ilícitos en que incurra cuando actúa de mala fe.

Accesión artificial de bienes muebles. Consiste en una extensión de la propiedad de bienes muebles con la intervención del ser humano, y puede presentarse como incorporación, confusión, mezcla y especificación. Nos referiremos a cada uno de estas clase de accesión artificial.

- Incorporación, se presenta “cuando dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños se unen por voluntad de estos, por casualidad o por

voluntad de uno de ellos”⁷¹ y ya no pueden ser separados.

En este caso deber determinarse quien será el propietario del bien incorporado para lo que debe aclararse:

1. Cuál es la cosa principal y cual la accesoria, señalando la legislación vigente que será principal la que tenga mayor valor a juicio de peritos y si ello no fuere posible, se reputa principal la cosa cuyo uso, perfección o adorno se obtiene por la unión de la otra.⁷²
2. Si la incorporación se hace por voluntad de ambas partes o por casualidad, el dueño de la principal adquiere la accesoria indemnizando su valor.
3. Si las cosas unidas pueden separarse sin detrimento y subsistir en forma independiente, ambos propietarios pueden exigir su separación.⁷³
4. Si las cosas unidas solo pueden separarse dañando la accesoria, el dueño de la principal puede requerir la separación, para lo que deberá indemnizar al propietario de la accesoria siempre que haya procedido de buena fe.⁷⁴
5. Si el dueño del bien accesorio actuó de mala fe, está obligado al pago de daños y perjuicios que hayan resultado de la incorporación.⁷⁵
6. Si el dueño del bien principal es quien procedió de mala fé el

⁷¹ Ibid. P. 324

⁷² Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. arts. 916-918.

⁷³ Ibid. Art. 920

⁷⁴ Ibid. Art. 921

⁷⁵ Ibid. Art. 992

propietario de la accesoria tendrá derecho a que le pague el valor de su bien así como al pago de los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado.⁷⁶

7. Si la incorporación se hace por alguno de los propietarios con el consentimiento tácito del otro, se convertirá en propietario el dueño del bien principal.⁷⁷
- Confusión, se da respecto de los materiales líquidos y consiste en unir, juntar, incorporar una cosa a otra.⁷⁸

En este caso, se presentan las siguientes hipótesis:

1. Si los materiales se confunden por voluntad de sus propietarios o por casualidad de tal forma que no puedan separarse, cada propietario adquiere un derecho proporcional a la parte que le corresponda.⁷⁹
2. Si los materiales se confunden por voluntad de uno solo de los propietarios que ha obrado de buena fe, si los dueños estuvieren de acuerdo con la confusión, adquirirán un derecho proporcional a la parte que le corresponda; pero, si el propietario que no otorgó su voluntad no estuviere de acuerdo con la confusión puede pedir el pago de una indemnización por daños y perjuicios.⁸⁰
3. Si la confusión se hace de mala fe, quien obro así está obligado al

⁷⁶ Ibid. Art. 923

⁷⁷ Ibid. Art. 924 en relación con el 916, 917, 918 y 919

⁷⁸ "Compendio de términos de Derecho Civil". Ob. cit. p. 496

⁷⁹ Código Civil para el Distrito Federal. Ob. cit. art. 926

⁸⁰ Ibid. Art. 927

pago de daños y perjuicios y pierde además a favor del otro propietario, la cosa confundida.⁸¹

- Mezcla, se da respecto de los materiales sólidos y consiste en unir, juntar, incorporar una cosa a otra.⁸²

En este caso, operan las mismas hipótesis que operan para la confusión, por lo que en obvio de repeticiones innecesarias, nos remitimos al inciso anterior.

- Especificación, que consiste en dar forma a una materia ajena, es decir transformar por el trabajo esa materia.⁸³

Por su parte, José Alfredo Domínguez Martínez refiere que la especificación “consiste en la transformación por trabajo propio de una cosa ajena”⁸⁴

A este respecto, la legislación civil consigna que el que de buena fe emplea materia que no es de su propiedad parcial o totalmente para formar una nueva cosa, hará suya la obra, siempre que el mérito artístico de esta exceda en precio a la materia utilizada, debiendo en todo caso indemnizar al dueño de la materia utilizada pagando su valor.⁸⁵

En el caso de que el mérito artístico de la obra resultare inferior al

⁸¹ Ibid. Art. 928

⁸² “Compendio de términos de Derecho Civil”. Ob. cit. p. 496

⁸³ Rojina Villegas, Rafael. Ob. Cit. p. 324

⁸⁴ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. “Derecho Civil”. Quinta edic. Ed. Porrúa, S.A. Av. República de Argentina, 15, México, 1996. P. 368

⁸⁵ Código civil para el Distrito federal. Ob. cit. Art. 929

precio de la materia aprovechada, el dueño de esta podrá hacer suyo el nuevo bien y tendrá derecho para reclamar la indemnización correspondiente.⁸⁶

Si la especificación se llevó a cabo de mala fe, el dueño de la materia empleada tiene derecho de quedarse con la obra sin pagar nada a quien la realizó o exigir de este que le pague el valor de la materia y le indemnice por daños y perjuicios.⁸⁷

⁸⁶ Ibid.

⁸⁷ Ibid. Art. 930

CONCLUSIONES

Primera. La propiedad es el derecho real directo, inmediato, perpetuo y exclusivo que se ejerce por su titular llamado propietario, quien tiene el derecho de aprovechar el bien objeto de la propiedad total o parcialmente. En esta relación objeto sujeto que puede expresarse mejor como el dominio que se ejerce sobre la cosa objeto de propiedad, existe un sujeto pasivo universal quien tiene la obligación de no hacer y respetar el referido objeto.

Segunda Los modos de adquirir el derecho real de propiedad, son el derecho subjetivo, limitativo e inherente al derecho real de propiedad con que cuenta toda persona, física, moral, pública, privada, nacional o extranjera para que conforme a derecho pueda convertirse en titular del derecho de propiedad respecto de un bien determinado.

Tercera. El concepto de propiedad y su correspondiente derecho de adquisición le han sido inherentes al hombre por todos los tiempos.

Cuarta. En los pueblos nómadas, el derecho de adquirir la propiedad se fundamentaba en el *ius naturalis* de la supremacía del más fuerte respecto del más débil. Mientras aquel se hacía por medio de la fuerza de todo lo que quería aún cuando perteneciera a otros, éstos, los más débiles permitían por conveniencia y seguridad este modo de adquirir la propiedad.

Quinta. Es con los pueblos sedentarios cuando el cuando nace el concepto de propiedad sobre los inmuebles dando origen al desarrollo y establecimiento de nuevas formas de adquirir la propiedad.

Sexta. En los pueblos de la antigüedad no obstante que operaban formas de adquirir la propiedad tales como la compraventa, la herencia, la permuta la donación y mandato del soberano, se consideraba como principal forma de adquisición de la propiedad, la que provenía de la divinidad, es decir, las que se daban por ordenanza divina.

Séptima. Es en Roma donde se hace ya un análisis jurídico mas profundo sobre las formas de adquirir la propiedad que habían operado hasta ese momento, lo que al plasmarlo e su legislación se materializa como un gran avance jurídico en la materia mismo que se cristaliza en los derechos positivos vigentes de los distintos países en el mundo moderno.

Octava. En la Edad Media, las formas jurídicas de adquirir la propiedad sufren un retroceso, ya que la propiedad inmobiliaria pertenecía al Rey quien la concesionaba a los señores feudales a cabio de fidelidad, consejo y apoyo.

En cuanto a los bienes muebles operaban las formas comunes de sucesión, compraventa, permuta y donación principalmente.

Novena. Los modos de adquirir la propiedad pueden clasificarse en: las que atienden a su naturaleza, por razón de la causa; y, especiales.

Décima. La ocupación constituye el primero y más antiguo de los medios de adquisición de la propiedad ya que produce sus efectos independientemente de un derecho anterior de cualquiera otra persona.

Décima primera. Para que opere la ocupación es indispensable que el ocupante:

1. Tenga sometido el bien (corpus);
2. Que el bien carezca de propietario, se ignore quién es éste o este mismo lo haya abandonado con e propósito de deshacerse del mismo.
3. Que tenga la intención de
convertirse en su propietario.

Décima segunda. No obstante que en nuestro país la ocupación desde el punto de vista jurídico no opere respecto de los bienes inmuebles, es dable señalar que esta sí se da en aquellos casos en que los inmuebles que al ser fraccionados por un sujeto determinado para venderlos en lotes, realizó un levantamiento arbitrario y poco profesional y los nuevos propietarios luego de pensar que detentan la propiedad de un número determinado de metros cuadrados que ya han sido declarados al catastro, al realizar un nuevo levantamiento para querer construir o edificar o al efectuar un apeo y deslinde para delimitar perfectamente sus colindancias con los demás propietarios, se dan cuenta que vienen ocupando mayor número de metros cuadrados de los que pensaban que habían adquirido originalmente y respecto de los cuales pueden declarar la ocupación y convertirse en propietarios. En nuestro derecho se maneja erróneamente como posesión y no como ocupación como debiera ser.

BIBLIOGRAFIA

1. Ambrosio, Colin y H. Capitant. "Curso Elemental de Derecho Civil" Vol. II. T. 2. Cuarta edic. Ed. Instituto Editorial Reus. CENTRO DE Enseñanza y Publicaciones, S.A. Madrid, 1961.
2. Barbero, Domenico. "Sistema de Derecho Privado" T. II. 6ª edic. Ed. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, 1967.
3. Carbonnier, Jean. "Derecho Civil" T. 2. Vol. I Primera edic. Ed. Bosch, casa editorial. Barcelona, España, 1965.
4. Castán Tobeñas, José. "Derecho Civil Español, Común y Foral". T. Segundo. Vol. Primero. Décimo cuarta edic. Ed. Reus, S.A. Madrid, 1992
5. "Compendio de términos de Derecho Civil" 1ª Edic. Ed. Porrúa, S.A. de C.V. y Universidad Nacional Autónoma de México. México, 2004.
6. Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. "Derecho Civil". Quinta edic. Ed. Porrúa, S.A. Av. República de Argentina, 15, México, 1996.
7. "Enciclopedia Jurídica OMEBA". T. IX. P. 339. Ed. Driskill, S.A. Buenos Aires, Argentina, 1986.
8. Huber Olea, Francisco José. "Derecho Romano I" 1ª edic. 1ª Reimpresión. Ed. Iure Editores, S.A. de C.V. México, 2006.

9. Huber Olea, Francisco José. “Diccionario de Derecho Romano” 1ª edic. Ed. Porrúa, S.A. Av. República de Argentina, 15, México, 2007.

10. Lozano Ramírez, Raúl. “Derecho Civil”. T. II. 1ª edic. Ed. Pac. México, 2005.

11. Macedo, Pablo. “El Código Civil de 1870. Su importancia en la legislación civil” 1ª edic. Ed. Porrúa, S.A. Av. República de Argentina, 15. México, 1971.

12. Madrazo, Jorge. Presidente del Comité Técnico de la segunda edición. “Diccionario Jurídico Mexicano”. Décima segunda edic. Ed. Editorial Porrúa y Universidad Nacional Autónoma de México. México, 1998.

13. Mansilla y Mejía, María Elena. “Glosario Jurídico Civil” 2ª Serie. Vol. 2. 1ª edic. Ed. Iure Editores, S.A. de C.V. México, D.F., 2005.

14. Mazeaud Henry, Leon y Jean. “Lecciones de Derecho Civil”. Segunda Parte. Vol. IV. 1ª. edic. Ed. Jurídicas Europa- América. Buenos Aires, 1959. p. 1

15. M. Salvat, Raymundo. “Tratado de Derecho Civil Argentino”. T. II. 5ª edic. Ed. Tipográfica Editora Argentina, S.A. Buenos Aires, 1962.

16. Orizaba Monroy, Salvador. “Nociones de Derecho Civil”. 1ª edic. Ed. Sista, S.A. de C.V. México, 1989

17. Pérez de los Reyes, Marco Antonio. “Historia del Derecho Mexicano”. 1ª edic. Ed. Oxford University Press. México. México, 2007.

18. Platon “La República”. 1ª edic. Ed. HADISE S.A. México, 1972.

19. Puig Peña, Federico. “Compendio de Derecho Civil Español” T. II. Tercera edic. Ed. Ediciones Pirámide, S.A. Madrid, España, 1976.

20. Rojina Villegas, Rafael. “Derecho Civil Mexicano” T. III. Sexta edic. Ed. Porrúa, S.A. Av. República de Argentina, 15, México, 1985.

21. “Santa Biblia” Nueva Versión Internacional. Ed. Vida. Miami, Florida, Estados Unidos de América. 1999. pp.

ÍNDICE

PRÓLOGO	I
INTRODUCCIÓN	III
CAPÍTULO PRIMERO	
DIVERSOS MODOS DE ADQUIRIR EL DERECHO DE PROPIEDAD	
I. CONCEPTO	1
II. EVOLUCIÓN HISTÓRICA	7
A. Prehistoria	7
1. Pueblos nómadas	7
2. Pueblos sedentarios	8
B. Antigüedad	9
1. Israel	9
2. India	10
3. Egipto, Asia y Babilonia	10
4. Grecia	10
5. Roma	11
a. Concepto	11
b. Clasificación	12
c. Modos Originarios de adquirir la propiedad	12
Concepto	12
Ocupatio	12
Hallazgo del tesoro	12
Accesio	13
Specificatio	13
Confucio o conmixtio	13
Separación de frutos	13
d. Modos derivados de adquirir la propiedad	14
Concepto	14
Mancipatio	14
In iure cession	14
Venditio subasta	15
Adjudicatio	15

Legatum per vindicationem	15
Assignatio	16
Traditio	16
Usucapio	17
Praescriptio longi temporis	17
C. Edad Media	17
1. Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano	19
2. Código de Napoleón o Código Civil Francés de 1804	19
3. Códigos Civiles del 1870 y 1884	20
D. Clasificación	20
1. Atendiendo a su naturaleza	20
a. A título universal y a título particular	21
b. Primitivas y derivadas	21
c. A título oneroso y a título gratuito	21
2. Por razón de la causa	23
a. Por acto entre vivos	23
b. Por causa de muerte	23
E. Formas especiales de adquisición del derecho de propiedad	23
CAPÍTULO SEGUNDO	
ESTUDIO ESPECIAL DE LA OCUPACIÓN.	
I. GENERALIDADES	25
A. Ocupación	25
B. Accesión	26
II. ESTUDIO ESPECIAL DE LA OCUPACIÓN	26
A. Concepto	26
B. Elementos	28
1. Elemento formal	28
2. Elemento real	29
3. Elemento personal	30

C. Características	31
1. Creación de derechos y obligaciones	31
2. Modificación de derechos y obligaciones	31
a. Sujeto activo	31
b. Sujeto pasivo	32
3. Extinción de derechos y obligaciones	32
a. Sujeto activo	32
b. Sujeto pasivo	32
4. Abandono	32
5. Expresión de la voluntad	32
D. Especies	33
1. Apropiación de bienes Inmuebles	33
2. Apropiación de bienes muebles	33
Apropiación de animales por caza	34
Apropiación de animales por pesca	38
3. Apropiación de tesoros	39
Concepto	39
Reglamentación en el Código Civil para el Distrito Federal	41
4. Apropiación de aguas	42
Aguas consideradas de utilidad pública	42
Aguas consideradas de aprovechamiento particular o privado	43
III REGLAMENTACIÓN DE LA OCUPACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.	44
C. La ocupación de inmuebles en el código civil para el Distrito Federal	44
D. La ocupación de muebles en el código civil para el Distrito Federal	44
CAPITULO TERCERO	
LOS MODOS DERIVADOS DE ADQUIRIR EL DERECHO DE PROPIEDAD.	
II. GENERALIDADES	46
A. Adquisición de la propiedad por contrato	46
B. Adquisición de la propiedad por herencia	47
C. Adquisición de la propiedad por prescripción	48
D. Adquisición de la propiedad por ley	48
E. Adquisición de la propiedad por accesión	49

3. Concepto	49
4. Clases o tipos de accesión.	49
a. Accesión natural	49
Aluvión	49
Avulsión	50
Mutación de cauce	50
Nacimiento de una isla	50
b. Accesión artificial	51
Accesión artificial en bienes inmuebles	51
Edificación	51
Plantación	51
Siembra	52
Accesión artificial en bienes muebles	52
Incorporación	53
Confusión	54
Mezcla	55
Especificación	55
CONCLUSIONES	57
BIBLIOGRAFÍA	60
ÍNDICE	63