

POSESIÓN, PRESCRIPCIÓN E INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

*Luis Eduardo Zuno Chavira **

* Junio de 1998.

CONTENIDO

La posesión	7
Concepto romano	9
Los glosadores	10
Tesis de Savigny	10
Crítica de Ihering a la teoría de Savigny	12
Teoría de Ihering (objetiva de la posesión)	15
Presunciones de la posesión	21
Efectos de la posesión	21
Los interdictos	22
La prescripción	23
La inmatriculación	25
Bibliografía	29

LA POSESIÓN

Arranca la palabra, en su raíz latina, del verbo *possum, potes, posee, potui*: PODER.¹

Para Domínguez Martínez la posesión implica en principio, la detentación directa de una persona respecto de una cosa, es decir, se presenta como: “la situación objetivamente apreciable, por la que alguien tiene algo en su poder, de tal manera que está consigo y lo usa con exclusividad porque lo tiene físicamente”.²

Para Planiol, la posesión es un estado de hecho, que consiste en retener una cosa en forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce como si se fuera el propietario de la misma.³

Para Bonnacase, es un hecho jurídico consistente en un señorío ejercitado sobre una cosa mueble o inmueble, señorío que se traduce por actos materiales de uso, de goce o de transformación, llevados a efecto con la intención de comportarse como propietario de ella o como titular de cualquier otro derecho real.⁴

Para Saleilles la posesión es la efectividad consciente y querida de apropiación económica de las cosas.⁵

Para Morineau la posesión no es un mero hecho sino: “Todo un derecho que atribuye a su titular la posibilidad de ejercer un poder de hecho sobre una cosa.”⁶

Antonio de Ibarrola dice que antes de iniciar el estudio de la posesión; aclara de antemano que la protección que la ley le otor-

¹ Ibarrola, Antonio de, *Cosas y sucesiones*, Editorial Porrúa, 3ª edición, México, D. F.

² Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho Civil*, Editorial Porrúa, 4ª edición, México, D. F., p. 465.

³ Planiol, Marcel y Ripert, Georges, *Derecho Civil*, Editorial Harla, 1ª edición, México, D. F., p. 386.

⁴ Bonnacase, Julien, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, Editorial Harla, 1ª edición, México, D. F., p. 475.

⁵ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho Civil*, *op. cit.*, nota 2, p. 475.

⁶ *Ibidem*, p. 488.

ga tiene a primera vista algo de anómalo, de curioso y de singular, ya que dentro de esa protección quedan a veces comprendidos, para gozar de ella, aun los bandidos y los ladrones.⁷

En efecto, de los anteriores conceptos podemos colegir lo siguiente:

1) Al decir que la posesión es un ESTADO DE HECHO, se afirma que cae bajo el dominio de los sentidos. Es un contacto material del hombre con la cosa.

2) Por virtud de ese estado de hecho, una persona retiene en su poder exclusivamente una cosa.

3) Como manifestación de ese poder, el titular ejecuta un conjunto de actos materiales que se refieren al aprovechamiento de la cosa.

4) Por último, ese poder físico puede derivar de un derecho ya sea real o personal, o no reconocer la existencia de derecho alguno e incluso contra derecho. En relación con la última proposición, se anticipa que normalmente el que tiene un derecho, casi siempre ejercita la posesión; pero muchas veces se ejerce la posesión sin derecho alguno.⁸

Las doctrinas predominantes en relación con la posesión son las siguientes:

1) Friedrich Karl von Savigny (1779-1861), expone lo que él considera la doctrina tradicional, la doctrina romana de la posesión, y da a la teoría el carácter SUBJETIVO: por eso se denomina su teoría la TEORÍA SUBJETIVA DE LA POSESIÓN. Es el fundador de la Escuela Histórica. Su obra: "Das Recht des Besitzes", el Derecho de la Posesión.

2) Rudolf von Ihering (1818-1892) se coloca en el extremo opuesto y expone la teoría OBJETIVA DE LA POSESIÓN. Critica a Savigny, afirmando que la teoría de éste no es la fiel expresión del concepto romano. La doctrina de Ihering fue tan predominante en la segunda mitad del siglo XIX como lo había sido la de Savigny en la primera. Sus obras: "Beitrag zur lehre von Besitz" (Contribuciones al estudio de la posesión); "Der Besitzwille" (El ánimo de poseer, La voluntad de la posesión).

⁷ Ibarrola, Antonio de, *op. cit.*, nota 1, p. 114.

⁸ *Ibidem*, pp. 114 y 115.

3) Saleilles (Raymundo) estudia ambas doctrinas, las expone con claridad, y se coloca en un punto ecléctico.⁹

CONCEPTO ROMANO

Los romanos ante el problema de la POSESIÓN, consideraron ante todo el poder físico y material, y decidieron que la posesión sólo podía recaer sobre bienes corpóreos: *posesio rei*. Para los romanos, la propiedad entraña un PODER JURÍDICO sobre las cosas; la POSESIÓN un poder meramente material. *Nihil commune habet proprietate cum possessione*, dice Ulpiano, nada de común tiene la propiedad con la posesión. Para los romanos la posesión no constituye un derecho, sino un simple hecho: *res facti, non juris* (cosa de hecho, no de derecho), como hasta la fecha se ha admitido siempre, excepto por Morineau. La profunda división entre PROPIEDAD y POSESIÓN se nota por último en la máxima *separata esse debet possessio a proprietate* (la posesión debe ser separada de la propiedad). En el proceso posesorio nadie puede válidamente defenderse invocando su derecho a la posesión: el régimen de la paz posesoria se mantiene en una esfera aparte de aquélla en que se mueven los derechos. Tal es lo que todavía hoy en día quiere decirse cuando se afirma que en los procesos POSESORIOS no se admiten jamás excepciones PETITORIAS, basadas en el derecho a poseer. En el artículo 31 CPC del Distrito Federal se consigna que: “No pueden acumularse en la misma demanda las acciones contrarias o contradictorias; ni las posesorias con las petitorias...”¹⁰

Con el tiempo fue saliendo la posesión en Roma del estado primitivo que sólo admitía la posesión de bienes corpóreos, y entonces se admitió que podía ejercitarse sobre una cosa un simple derecho de servidumbre: a esto se llamó *possessio juris*, o *quasi possessio*. Así salió la posesión del dominio de las cosas para trasladarse al de los derechos.¹¹

Planiol y Ripert hacen notar que nunca ha existido en realidad posesión sobre las cosas: lo que se posee en realidad son los derechos, y en especial el Derecho de propiedad: la posesión de las cosas es en realidad una posesión del derecho real por excelencia, la propiedad. Para ellos, cuando los romanos hablan de que

⁹ *Idem*.

¹⁰ *Ibidem*, p. 116.

¹¹ *Ibidem*, p. 117.

una persona posee una cosa, quieren decir que se conduce respecto de esa como propietario: no dicen que sea propietario, sino que se conduce como tal. En cuanto a los demás derechos, comenta Planiol, la situación es idéntica: el que goza del derecho de usufructo tiene que conducirse como usufructuario, ejercitando actos materiales que demuestren su deseo de apropiarse los frutos, etcétera.¹²

LOS GLOSADORES

La primera opinión que dominó en la doctrina, hasta Savigny, fue la de los GLOSADORES que, apoyados en los textos romanos exigían para la posesión, la TOMA MATERIAL de las cosas: creían que lo que caracteriza a la posesión es el hecho de “colocarse sobre la cosa”, *rei insistere*, poner la planta del pie sobre el inmueble o asir enérgicamente el mueble *corpore et tactu*, corporalmente y con el tacto.¹³

TESIS DE SAVIGNY

En la teoría de Savigny, la clásica, se han reconocido, como muy bien lo indica la definición, dos elementos de la posesión, uno MATERIAL, el *corpus*; otro psicológico, el *animus*. Fueron inventados, no se encuentran en los textos romanos, sino muy discretamente presagiados.

1) El *corpus* es el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa para retenerla en forma exclusiva. Por sí sola, engendra un estado de cosas que se llama DETENTACIÓN o TENENCIA, que es la base de la posesión; pero no implica la posesión, pues si no existe el *animus*, no hay posesión, sino un fenómeno radicalmente distinto. El *corpus* puede ser ejercitado por conducto de otro, según nos indicaba la definición del artículo 822 del Código Civil de 1884. El poseedor, teniendo el *animus*, puede delegar el *corpus*, y ser sin embargo, poseedor en derecho: el arrendador ejerce su derecho de posesión por conducto del arrendatario. El *corpus* está reconocido por todas las teorías y por todas las legislaciones.

¹² *Idem.*

¹³ *Ibidem*, p. 118.

2) El *animus* consiste en ejercer los actos materiales de la detención CON LA INTENCIÓN DE CONDUCIRSE COMO PROPIETARIO, a título de DOMINIO. ¿Debe ser siempre *domini*, de dueño? Sí, contesta Savigny: debe ser siempre *domini* (de dueño) o al menos *rem sibi habendi* (de tener la cosa para sí). El artículo 826: “El que posee a nombre de otro no es poseedor en derecho”, decía el Código de 1884.

Para Savigny, la POSESIÓN es, pues, una relación o estado de hecho que da a una persona la POSIBILIDAD FÍSICA, ACTUAL, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con *animus domini* o *rem sibi habendi*.

Aclarando la teoría respecto del elemento *corpus*, Savigny, apartándose por completo de los glosadores, afirma que no es necesaria la toma de posesión materialmente realizada, sino pronta a realizarse: no consiste el *corpus* en el apoderamiento brutal de la cosa, sino en la manifestación de un poder de dominación que se revela:

- 1) Por la disponibilidad de la cosa;
- 2) Por la posibilidad directa e inmediata de someterla a un poder físico, y
- 3) Por la posibilidad de excluir la intromisión de extraños.

En resumen, disponibilidad por lo que respecta al objeto, posibilidad por lo que toca al sujeto. Recordemos el ejemplo que cita Planiol: “soy poseedor de mi correspondencia desde que el cartero la deposita en el buzón de mi casa, aun cuando no la haya yo asido materialmente, aun cuando ignore yo aun que allí se encuentra”. La explicación de Savigny para este ejemplo, análoga a la solución de CELSO, es ingeniosísima: todo lo que se encuentra en la casa se supone bajo la custodia de quien la habita, la casa es un verdadero instrumento de aprehensión y aunque esto nos parezca extraño, nuestro Código actual que presume ser partidario de la doctrina objetiva lo contempla.

He aquí pues los elementos de la definición de Savigny:

- 1) Relación o estado de hecho;
- 2) En virtud de ese lado de hecho, una persona tiene sobre una cosa un poder actual, inmediato y exclusivo. La disponibilidad debe ser absoluta y no estar sujeta a modalidad (plazo o condición);
- 3) *Animus domini* o *rem sibi habendi*. Este elemento es el que da su nombre a toda la teoría: TESIS SUBJETIVA DE LA POSESIÓN. Para

Savigny el *animus* tiene enorme importancia. En virtud de él, un inquilino, simple detentador que sólo tiene el *animus detinendi*, se convierte psicológicamente en poseedor, cuando se convence de que la cosa es suya. Claro que ese cambio espiritual no debe ser arbitrario: debe derivar de algún título de posesión.¹⁴ Así nuestro artículo 1080 definía el justo título como “el que es, o FUNDADAMENTE SE CREE bastante para transferir el dominio”. Siendo el *animus* un elemento puramente subjetivo, Savigny favorece a todo tentador con una presunción *juris tantum*, contenida en nuestro artículo 825 que decía: “El poseedor tiene a su favor la presunción de poseer por sí mismo”, y contenida también en el artículo 828: “La posesión da al que la tiene, presunción de propietario para todos los efectos legales.”

CRÍTICA DE IHERING A LA TEORÍA DE SAVIGNY

Arguye Ihering, para desmentir a Savigny:

I. No es cierto que cuando haya POSIBILIDAD de ejercer sobre la cosa el poder físico en forma inmediata, exclusiva y presente, haya siempre posesión en Derecho romano: casos hay en que a pesar de existir la posibilidad, no hay posesión:

a) El del TESORO. El poseedor del predio ejerce un poder físico innegable y sin embargo, tanto en Derecho romano como en Derecho moderno, se considera que el poseedor del predio no lo es del tesoro;

b) Cuando en la compraventa de muebles el vendedor entrega al comprador las llaves del local donde éstos se encuentran, el comprador puede abrirlo, y sin embargo, dice el Derecho romano, no hay posesión.

En otros casos, continúa Ihering, hay posesión sin que exista la posibilidad de ejercer el poder físico:

a) El animal capturado en las redes del cazador. Éste tiene la posesión y sin embargo no tiene la posibilidad de ejercer el poder físico. Puede el animal evadirse o alguien apropiárselo, ya que el cazador no está presente en el momento en que el animal cae en la trampa;

¹⁴ *Ibidem*, pp. 118 y 119.

b) Las abejas en enjambre, que logran huir, siguen siendo poseídas por su dueño según el Derecho romano, a pesar de que ya no tiene posibilidad inmediata y presente de ejercitar el poder físico. Este poder pasa al dueño del predio adonde se posan, y sin embargo el Derecho romano niega a éste la posesión.

II. Lo anterior, por lo que hace al *corpus*. Tomando ahora el elemento *animus*, prosigue Ihering enderezando su crítica desde un triple aspecto:

a) El lógico o legislativo. En la prenda, en el precario (que se distingue del comodato en que el primero tiene siempre como base la concesión provisional de la posesión de la cosa, y por tanto es recobable en todo momento, mientras que el comodato no finaliza hasta terminar el uso pactado) y en la *enfiteusis*, el Derecho romano reconoce la posesión, sin que exista por parte del detentador el *Animus Domini*. Savigny tuvo que llamar a éstos y a casos parecidos POSESIÓN DERIVADA. Tomando tales ejemplos concluye Ihering que la teoría de Savigny está tomada de una opinión personal de Paulo, y que por ende no es una fiel interpretación legislativa. Ejemplos como los citados se multiplican, Savigny nunca tuvo razón de hablar de *animus possidendi* como *animus sibi habendi*. El Derecho romano consideró que la simple detentación o *corpus* o poder físico sobre la cosa, era la POSESIÓN misma. Los textos excluyeron únicamente ciertos casos típicos como los del arrendamiento, del depositario, el sirviente, por considerar que en ellos la simple detentación ni implica posesión;

b) En el aspecto interno. También en él critica Ihering el *animus possidendi* como *animus rem sibi habendi*. En el caso del representante indirecto (el que actúa en nombre propio, como representante tácito y no aparece contratado para el *dominus negoti* —dueño del negocio—); en el del SECUESTRATARIO (persona que tiene en su poder una cosa consignada por varios y que la devolverá a uno de ellos, por ejemplo, al que triunfe en un proceso, y a quien se reservan el derecho de reclamarse la devolución los depositantes mediante la *sequestrataria actio depositi*. Mientras dura el secuestro, el secuestratario, que posee jurídicamente excluye de la cosa a todos los depositantes); y en el caso de ACREEDOR PIGNORATICIO o ACREEDOR PRENDARIO. En todos ellos existe el *animus possidendi* del Derecho romano, y sin embargo no existe en tales casos el *animus rem sibi habendi*. El acreedor prendario tiene simple garantía, y sin embargo el Derecho romano le concede el *animus possidendi*;

el secuestrario entregará la cosa a quien le indique el Juez, y empero, el Derecho romano, le concedió la posesión.

Dice Savigny que nunca el detentador puede poseer por sí o en beneficio propio; Ihering contesta que el arrendatario, simple detentador, usa y goza de la cosa en provecho propio.

Dice Savigny que los poseedores tienen voluntad permanente de poseer, y que la voluntad del detentador es sólo temporal; Ihering opone que hay poseedores temporales, como el acreedor prendario, el secuestrario y el representante indirecto.

Según Savigny el poseedor es autónomo y el detentador es dependiente o subordinado; Ihering contesta que esto es falso, que hay poseedores autónomos y poseedores subordinados; que en Derecho romano el acreedor prendario, el secuestrario y el representante indirecto son poseedores dependientes.

Para Savigny el poseedor aspira a la propiedad: toda posesión implica una pretensión de dominio, en cambio la detentación no. Ihering contesta que en los tres casos ya mencionados del Derecho romano, éste admite la posesión y sin embargo no hay pretensión de propiedad.

Savigny dice que la posesión vale aunque no haya propiedad: es un valor patrimonial y puede transmitirse: habrá entonces un poseedor originario y un poseedor derivado. Ihering contesta: si Savigny deja al arbitrio de las partes transformar la tenencia en posesión o viceversa, la posesión se convierte en juguete de la voluntad de las partes: la disposición objetiva del Derecho se substituye por la voluntad libre, subjetiva y completamente soberana: "Haced lo que os plazca." Por ello la teoría de Savigny va impulsada hacia el abismo.

La diferencia entre las teorías de Savigny e Ihering es muy profunda: para Savigny los detentadores por otro no son poseedores, porque no tienen un elemento para él necesario en la posesión, el *animus domini*. Todo aquel que detente en virtud de título que excluya la idea de propiedad, es INCAPAZ DE POSEER. Para Ihering todo detentador tiene la posesión: sólo se le negará al detentador la protección posesoria cuando el legislador lo haya expresamente mandado; al detentador sólo por excepción, cuando la ley lo determine, puede no concedérsele la calidad de poseedor. Según Ihering al demandante en materia de posesión le basta probar el *corpus*, y a su contradictor corresponde probar que a aquella detentación no la defiende la ley, puesto que la ha privado del efecto normal de los interdictos.

c) El aspecto práctico, cuando surge una controversia sobre la posesión, debería imponerse al poseedor la prueba del *animus*, según la doctrina de Savigny. Siendo el *animus* imposible de probar, Savigny favorece al poseedor con una presunción *juris tantum*, y dice que sólo tendrá que probar el poseedor la CAUSA DE LA POSESIÓN.

Ihering hace notar que al desplazarse así la prueba del *animus* a la CAUSA, de lo subjetivo a lo formal, se está claramente denunciando la insuficiencia de la doctrina de Savigny. Para Ihering el poseedor no necesita probar la causa —y en eso se parecen las dos teorías—: es al adversario a quien le toca probar que tiene un título contrario. Al explicar la tesis de Savigny, Saleilles nos hace notar que para aquél el *animus* es la intención, expresada jurídicamente de obrar como propietario y aspirar a la propiedad: el *animus* no sólo debe ser un fenómeno íntimo; tiene que aparecer del título mismo en virtud del cual se detenta. Por eso, a los detentadores precarios no se les reconoce el *animus*: el título mismo que los autoriza a disfrutar de la cosa reconoce la propiedad de otro y contiene por lo mismo la renuncia implícita de aspirar a la propiedad.¹⁵

TEORÍA DE IHERING (OBJETIVA DE LA POSESIÓN)

Ihering reconoce la existencia del *corpus* y de *animus*: pero los entiende en forma muy diferente a Savigny:

a) Para Ihering el *corpus* no es una simple relación física de lugar o de proximidad o contacto, ya que la misma puede existir sin que haya posesión: el prisionero no posee sus cadenas. Se necesita un interés. Este interés motiva la voluntad del poseedor de perseguir un fin determinado y ese fin, no es otro que llevar a cabo la explotación económica de la cosa. El *corpus* para Ihering, es la exteriorización del Derecho de propiedad. Llamar a la posesión de las cosas, dice él exterioridad o visibilidad de la propiedad, es resumir en una frase toda la teoría posesoria.

Para Ihering la posesión no es más que un medio para proteger a la propiedad, su exteriorización y manifestación: por lo mismo, el elemento material de la posesión consiste en el conjunto de actos o hechos mediante los cuales se manifiesta el Derecho de la propiedad. El elemento material de la posesión es la VISIBILIDAD de la propiedad, lo que descubre y hace perceptible al propieta-

¹⁵ *Ibidem*, pp. 120 y 123

rio. El propietario ejercita muchas veces su derecho sin estar en contacto con la cosa, sin dejarla bajo la custodia de nadie. El elemento material no es la aprehensión de los glosadores; no es la posibilidad de realizar la dominación sobre la cosa, como la entendió Savigny: es un estado de hecho entre el poseedor y la cosa que nos descubre al propietario y que corresponde a lo que sería el ejercicio de un verdadero Derecho de propiedad. No puede concretarse hecho alguno que encarne la realización del *corpus*, porque es claro que el ejercicio del Derecho de propiedad no puede ser el mismo sobre los inmuebles que sobre los muebles: éstos casi siempre están al alcance del dueño en su domicilio. Tratándose de inmuebles, para resolver la cuestión de posesión, es necesario remontarse al origen de ella, origen que puede reconocer dos causas: una transmisión hecha por el anterior poseedor o una OCUPACIÓN en la que no haya intervenido poseedor alguno. Volviendo al ejemplo de los muebles, cuando después de una cosecha óptima deja el agricultor la cebada en montones con las consabidas letras trazadas con su dedo al pie de cada uno (para saber si alguien le roba), el *corpus posesorio* no se ha roto. Tampoco cuando el granjero canadiense, ya llenos los graneros, deja algunas mieses en el campo. Tampoco cuando se deja un automóvil momentáneamente en la calle o en un estacionamiento; pero sí, naturalmente, cuando se deja descuidadamente una piedra preciosa lejos de la caja fuerte.

b) El *animus*.

Para Savigny es el segundo elemento que se requiere para que la posesión se dé, y consiste en la voluntad, la intención del sujeto de poseer para sí. Es el *animus domini*, que él señala se necesita para que exista la posesión. Y supone la existencia de un título bastante para transferir el dominio o que se reputa bastante para transmitirlo.

Para Ihering es el propósito de explotar económicamente la cosa y está bien ligado al *corpus*. Del *corpus* se desprende el *animus*.

Para Saleilles, el *corpus* es: "Un conjunto de hechos susceptibles de descubrir una relación permanente de apropiación económica en vínculo de explotación de la cosa puesta al servicio del individuo, entre aquél a quien dichos actos se refieren y la cosa que éstos tienen por objeto."

El *animus* es: El propósito de realizar una apropiación simplemente económica de la cosa obrando como si se fuera el dueño material de la misma.¹⁶

¹⁶ *Ibidem*, pp. 123 y 127.

Vistas a grandes rasgos las teorías subjetiva de Savigny, objetiva de Ihering y la ecléctica de Saleilles, se analizará la posesión en nuestros Códigos.

El Código de 1870 en su artículo 919, definió a la posesión como "...la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro a nuestro nombre".

La comisión redactora del Código pensó que esa definición era la que ofrecía menos dificultades. Pero, en su época el maestro Jerónimo Díaz, le hacía la siguiente crítica: "La primera parte de la definición del Código de 1870 es correcta: La posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho. En otros términos, es poseedor de una cosa el que la tiene en su poder. Más claro todavía: la posesión es un mero hecho."

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

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

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

Es una perogrullesca verdad que es poseedor de una cosa el que la tiene en su poder o posesión. Decir que el que posee a nombre de otro no es poseedor en derecho, equivale a decir: el que tiene una cosa en su poder, no la tiene en su poder, si la tiene a nombre de otro.¹⁷

El Código de 1884 en su artículo 822 reproduce literalmente el concepto contenido en el artículo 919 del Código de 1870, y en general, el contenido de sus artículos son similares, por lo que la crítica que hemos transcrito de maestro Jerónimo Díaz, igual se les aplica.

El Código actual define al POSEEDOR, no a la POSESIÓN. Es poseedor, según el artículo 790, "de una cosa, el que ejerce sobre ella un poder de hecho... posee un derecho el que goza de él".

Pero antes de continuar con el examen de las disposiciones de nuestro Código vigente, digamos que se basó en los Códigos alemán y suizo de su época, los cuales a su vez, dejaron la teoría

¹⁷ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho Civil*, op. cit., nota 2, p. 473.

subjetiva de Savigny que hasta entonces había prevalecido, por la entonces, nueva teoría objetiva de Ihering. Incluso nuestros legisladores pensaron haber llegado más lejos que Ihering, en cuanto a la objetividad. Se anticipa que al analizar las disposiciones de nuestro Código vigente, se intentará demostrar que no fue así. Pero, por ahora dejemos que la exposición de motivos de nuestro Código nos ilustre:

Se ensayó implantar la teoría objetiva de la posesión, llegándose más lejos de donde habían llegado los Códigos alemán y suizo. En el Proyecto no se exige para conceptuar poseedora a alguna persona el *animus domini* de la escuela clásica, ni siquiera el *animus possidendi* de la escuela de transmisión aceptado por el Código japonés, sino que basta para adquirir la posesión que se ejerza un verdadero poder de hecho sobre la cosa, en provecho del que la tiene, sin perjudicar a la colectividad, y por eso se reconoce como poseedor al arrendatario y a todos los que conforme a la antigua escuela poseían a nombre de otro. De acuerdo con el Proyecto, los llamados detentadores serán poseedores, porque hay que proteger un estado de hecho que tiene valor social y económico por sí mismo. La posesión es la consagración que derecho el hace de una situación de hecho y no se necesita averiguar, desde el punto de vista puramente individualista, lo que quiere y piensa el beneficiario de esta situación de hecho, sino como afecta a la colectividad a la que aquél pertenece como miembro.

En resumen:

PRIMERO: Se pretendió implantar la teoría objetiva de la posesión.

SEGUNDO: No se exigió para el poseedor el *animus domini* de la escuela clásica ni siquiera el *animus possidendi*.

TERCERO: Para adquirir la posesión bastó el ejercicio de un poder de hecho.

CUARTO: Los detentadores serían poseedores porque se requería proteger un estado de hecho con valor social y económico por sí mismo, y

QUINTO: La posesión representa una consagración que el Derecho hacía de una situación de hecho.¹⁸

La exposición de motivos nos dice que no tenemos que tomar en cuenta el *animus domini* ni siquiera el *animus possidendi*. ¿Entonces qué *animus* hay que considerar? ¿O no hay que considerar

¹⁸ *Ibidem*, pp. 474 a 476.

animus alguno? Ya que basta para adquirir la posesión que se ejerza un verdadero poder de hecho sobre la cosa, en provecho del que la tiene. Implantando la teoría objetiva de la posesión, yendo más lejos que los Códigos alemán y suizo, que les habían servido de modelo.

El artículo 790 expresa que: “Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, SALVO LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 793. (Y empiezan las salvedades.) Posee un derecho el que goza de él.”

Por su parte el artículo 793 determina: “Cuando se demuestre que una persona tiene en su PODER UNA COSA en virtud de la SITUACIÓN de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en PROVECHO DE ÉSTE en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, NO SE LE CONSIDERA POSEEDOR.” Entonces el poseedor no es poseedor. Y además hay que atender también, al *animus domini* de la escuela clásica.

Por otra parte el artículo 791 establece: “Cuando en VIRTUD de un acto jurídico EL PROPIETARIO entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de RETENERLA temporalmente en su PODER en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los DOS SON POSEEDORES de la cosa. (¿Hay cosas con el don de ubicuidad?) El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.” ¿Quién ejerce, entonces, conforme el artículo 790, el poder de hecho? El que la tiene. Y en tanto no se trate de una coposesión. Sólo una posee, el que la ley llama poseedor derivado, el poseedor original, no posee nada, y no obstante, la ley lo considera poseedor. ¿Por qué? Posiblemente esto se deba a las observaciones que se hicieron al Proyecto original. Ya que entre otros puntos la comisión redactora concluyó lo siguiente:

A partir de la publicación del genial libro de Ihering, denominado ‘Teoría de la Posesión’, fue paulatinamente abandonándose la doctrina clásica que exigía dos elementos para que la posesión existiera; el *corpus* y el *animus*, o sea la tenencia de la cosa y el propósito de tenerla para sí.

Los Códigos Civiles promulgados después de la publicación de la citada obra de Ihering, y que son: el alemán, el austro-húngaro, el suizo y el brasileño, francamente abandonaron la escuela subjetiva y sólo tuvieron en cuenta el *animus* como un elemento revelador de dependencia

en que se encuentra la cosa poseída respecto del poseedor, elemento que consideraron también desde un punto de vista netamente objetivo.

Con tales precedentes, la Comisión se separó de la doctrina subjetiva que en materia de posesión campea en el Código Civil de 1884 y procuró cristalizar en preceptos legislativos los postulados básicos de la escuela objetiva. Por eso el artículo 778 del Proyecto (el cual quedó en forma definitiva con el número 790) dice que es poseedor de una cosa el que la tiene efectivamente en su poder, y que posee un derecho el que goza de él.

La doctrina contenida en el Proyecto ha provocado una seria oposición de la mayor parte de los abogados pertenecientes a la Barra y que se han mostrado partidarios acérrimos de la doctrina clásica.

La acre censura que en esta parte se ha hecho al Proyecto ha servido para descubrir algunos de los errores que contiene y la Comisión con toda buena fe ha procurado corregirlos, pero sin abandonar la doctrina objetiva, sostenida por casi todos los modernos tratadistas y que, como ya se dijo, la han aceptado los cuatro Códigos Civiles, últimamente promulgados: el alemán, el austro-húngaro, el suizo y el brasileño.

El Código Civil de 84 no considera al usufructuario, al arrendatario, al acreedor prendario, etc., como poseedores, y sin embargo con notoria inconsecuencia, les concede las acciones posesorias.

El Proyecto considera como poseedores a los mencionados; pero en su afán de no separarse de los postulados de la escuela objetiva, no reconoció ese carácter al propietario de las cosas dadas en usufructo, arrendamiento, prenda, etc., incurriendo así en el error opuesto al en que había incurrido el Código de 84.

Advertido el error se hizo la corrección correspondiente y el Proyecto quedó modificado, reconociéndose como poseedores tanto al dueño de las cosas dadas en usufructo, arrendamiento, prenda, etc., como al usufructuario, arrendatario, acreedor prendario, etc., tal como lo establecen los Códigos alemán y suizo.¹⁹

Como podemos ver, la Comisión Redactora debido a las observaciones de los abogados de la Barra, vio algunos errores y lo quiso corregir, sin separarse de los postulados de la escuela objetiva. ¿Pero qué fue lo que realmente hizo?

En mi opinión, parece obvio, que se apartó de lo que la exposición de motivos, y de lo que la misma Comisión afirma de ir más allá de la escuela objetiva. Tenemos como corrección la salvedad del artículo 790, que es el artículo 793. Pero además tenemos el artículo 791, en ambos artículos se hace referencia a la intención,

¹⁹ *Ibidem*, p. 477.

al *animus*. Y de una manera que no parece ir más allá de la escuela objetiva. ¿Sino acaso quizás? ¿Pareciéndose más a la escuela subjetiva? Pues, no está allí en esos artículos referencias, y mejor diarios referencias importantes a la intención, al *animus*. Y a lo que parece un *animus domini*, ni siquiera el *posidendi*. Para corolario de lo dicho, otro artículo el 795 establece: “Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a distritarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique.” No acaso, nos parece claro que con el contenido de este artículo 795, no se requiere la detentación material de la cosa para poseer, y sólo se requiere de un *animus possidendi*, “...no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado lo ratifique...”

Como se puede apreciar, y por lo menos parece obvio, que nuestro Código vigente, no es tan objetivo como su exposición de motivos y la comisión redactora del mismo lo querían.

PRESUNCIONES DE LA POSESIÓN

ART. 798.—La posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber adquirido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

ART. 801.—El poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.

ART. 802.—La posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él. Y al igual que Savigny, autor de la teoría subjetiva, no de la objetiva. Hace de un inmueble un instrumento de apropiación.

ART. 807.—La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.

EFFECTOS DE LA POSESIÓN

Ya se han mencionado algunos, al hablar de las presunciones, pero el más importante el de la PRESCRIPCIÓN, vamos a dejarlo para después, ya que es tan importante que merece lo repasemos por separado recordando, las cualidades que requiere la posesión para

ser apta de prescribir, así como sus plazos, y por último lo que nos interesa primordialmente, y es un subtema de este estudio, que se refiere a la INSCRIPCIÓN DE LA POSESIÓN, o sea el tema de la inmatriculación.

Otro de los efectos de la posesión, es la adquisición de frutos de la cosa poseída. Nuestro Código vigente los regula en los artículos 810 a 822 del mismo. Lo que merece aquí mención de los mismos, es que el Código distingue efectos en cuanto a frutos dependiendo que la posesión sea de buena o de mala fe, a título traslativo de dominio (haciendo de nueva referencia al *animus*, y a un *animus domini*), y por más o menos de un año.

Y por último, en cuanto a los efectos de la posesión, tenemos la PROTECCIÓN POSESORIA, que se da a través del ejercicio de la ACCIÓN PLENARIA de posesión o ACCIÓN PUBLICIANA. Y, de los INTERDICTOS, éstos sólo se ocupan de la posesión interina de los bienes inmuebles, en tanto que la acción plenaria de posesión tiene por objeto resolver sobre la posesión definitiva de los bienes (art. 9º CPC).

En los interdictos no se discute sobre el mejor derecho para poseer, simplemente se toma en cuenta el hecho de la posesión.

Los interdictos se otorgan tanto a poseedores originarios como a derivados. En tanto, que la acción plenaria sólo a los poseedores originarios.

LOS INTERDICTOS

A) *Interdicto de retener la posesión.* Regulado en el artículo 16 de nuestro Código de Procedimientos Civiles, que establece: "Al perturbado en la posesión jurídica o derivada de un bien inmueble compete el interdicto de retener la posesión, contra el perturbador, el que mandó tal perturbación, o contra el que, a sabiendas y directamente, se aproveche de ella, y contra el sucesor del despojante."

El objeto del interdicto es evitar o terminar la perturbación manteniendo al poseedor de la cosa.

B) *Interdicto de recuperar la posesión.* Compete al poseedor jurídico (original) o derivado de un bien inmueble que ha sido despojado del mismo y tiene por objeto que se le restituya, indemnizarlo, obtener del demandado que afiance su abstención y a la vez conminarlo para el caso de reincidencia, según lo dispuesto por el artículo 17 de nuestro Código de Procedimientos Civiles.

Conforme al artículo 18 del mismo Código, la acción debe deducirse dentro del año siguiente a los actos violentos o vías de hecho causantes del despojo. Tampoco procede cuando el poseedor ha adquirido en forma violenta, clandestina o a ruegos de su contrario.

C) *Interdicto de obra nueva*. Conforme al artículo 19 del Código de Procedimientos Civiles, esta acción se otorga a todo poseedor de predio o derecho real constituido sobre el mismo, cuando se está ejecutando una obra que perjudique su posesión.

D) *Interdicto de obra peligrosa*. También se da esta acción al poseedor jurídico o derivado de un bien inmueble o derecho real constituido sobre cosa raíz y tiene por objeto evitar los daños que se le puedan causar por ruina de un edificio, por la caída de un árbol o de un objeto cualquiera. Contendida en el artículo 20 del Código de Procedimientos Civiles.

LA PRESCRIPCIÓN

La posesión está íntimamente relacionada con la prescripción, porque el tiempo necesario para que el interesado adquiera por prescripción, debe ser precisamente estando aquél en posesión de bien objeto de dicha adquisición. Bien que conforme a lo establecido en el artículo 794 de nuestro Código Civil debe ser susceptible de apropiación, o sea que esté en el comercio. El sujeto debe estar en posesión del bien durante un tiempo determinado para alcanzar su adquisición por prescripción.

Conforme a lo establecido en el artículo 1151 del Código Civil, “la posesión necesaria para adquirir debe ser:

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

Algunos autores al analizar las cualidades de la posesión añaden también que no sea equívoca.

A) *Posesión en concepto de propietario*

La ley no contiene qué debemos entender por posesión en concepto de dueño; se limita simplemente a señalarlo como requisito.

El artículo 826 de Código expresa claramente que sólo la posesión adquirida y disfrutada en concepto de dueño puede producir la prescripción (nuevamente teoría subjetiva). Jorge Alfredo Domínguez Martínez concluye que: "...ello significa que el poseedor haya entrado en posesión y esté poseyendo por un título traslativo de dominio, el cual, ciertamente, por algún vicio, no fue el medio para que el sujeto adquiriera la propiedad, pues de haberla adquirido sería ocioso estar hablando de posesión; por el contrario, ese vicio o defecto, sólo permitió al sujeto entrar y obtener la posesión del bien correspondiente..." Si así fuera, ¿cómo nos explicamos que poseedores por delito, puedan prescribir? En mi opinión estamos ante el caso de *animus domini* de Savigny, poseer en concepto de propietario, y aún del *rem sibi habendi* (poseer para sí).

B) *Posesión pacífica*

Establece el artículo 823 de nuestro Código: "Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia." ¿A qué violencia se refiere? Sólo a vías de hecho o a la que está regulada en el artículo 1819 del mismo ordenamiento.

C) *Posesión continua*

Según el artículo 824 es continua la que no ha sido interrumpida por algunos de los supuestos del artículo 1168. O sea, que el poseedor no haya sido privado de la posesión por más de un año, por una demanda o cualquier otro género de interpelación judicial, porque el poseedor reconozca expresa o tácitamente el derecho de la persona contra quien prescribe. De acuerdo a lo estatuido en el artículo 1175, el efecto de la interrupción es inutilizar para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella.

D) *Posesión pública*

Es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos, y la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Si no tiene esta cualidad padece el vicio de la clandestinidad.

Plazos para la prescripción. Se encuentran en los artículos del 1152 al 1155 del Código Civil. Resumiéndolos, se puede concluir que plazo para prescribir inmuebles, reuniendo todos los requisi-

tos es de cinco años, y de 10 cuando hay mala fe, o violencia. Aumentándose en un tercio, si es un inmueble rústico que no ha sido cultivado o una finca urbana deshabitada por no hacerle reparaciones. Para bienes muebles, es de tres años o de cinco, si hay mala fe o violencia. Si se ha adquirido la posesión por la comisión de un delito los plazos antes mencionados no empiezan a correr sino a partir que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal.

LA INMATRICULACIÓN

La posesión origina irregularidad en la tenencia de la tierra, ya que los juicios de prescripción positiva son dilatados, difíciles y costosos. Aunados a la negligencia de los poseedores de no llevarlos a cabo e inscribir su sentencia en el Registro Público de la Propiedad. Optando por el camino fácil de realizar actos traslativos en base a contratos privados, por carecer de su documento-título público de propiedad inscrito en el mismo registro.

Hay quienes han pensado que inscribiendo estas posesiones en el Registro Público de la Propiedad, tenemos una solución al problema. Lo cual no es cierto, además de que ha llevado, y lleva aún en la actualidad, a una multitud de personas a creer —y viven en su creencia— que por tener inscrita su posesión —muchas veces fundada en informaciones de dominio o de posesión— ya son dueños. Que pueden vender e hipotecar porque tienen un título inscrito. Con base a lo que establece la doctrina y la jurisprudencia sabemos, que no es así. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ya externó su criterio en el sentido de que las informaciones *ad perpetuam* en vía de jurisdicción, no son el procedimiento legal a seguir para usucapir inmuebles no inscritos, puesto que los declarantes deponen en ellas sin citación contraria y por eso no pueden ser repreguntados, además de que sus resoluciones carecen de la autoridad de cosa juzgada.

Esas informaciones en jurisdicción voluntaria, son violatorias de los artículos 14, 16 y 27 de la Constitución; ya que al no tener las formalidades esenciales del proceso, se viola la garantía de audiencia y se despoja a terceras personas de los inmuebles correspondientes, sin haber sido oídas y vencidas en juicio. Al promoverse esas diligencias, se deja en estado de indefensión a un tercero, ya que tanto el procedimiento seguido, como la sentencia que se dicta, son siempre sin citación contraria y, por lo tanto, no se da

oportunidad a posibles interesados de probar el interés jurídico que pudieran tener en esas diligencias.

La información de dominio y la posesoria, en virtud de no ser juicios contradictorios, donde el titular del derecho no es oído y vencido en juicio —pues no son juicios de prescripción— no se les confiere un derecho real, por el solo hecho de estar inscritos. Sino sólo se inscribe el derecho que tienen: un derecho personal todavía sujeto a poder ser controvertido y vencidos en un juicio por quien tenga mejor derecho, lo que nos lleva a tratar el tema de la INMATRICULACIÓN.²⁰

Si, como acertadamente comenta el licenciado Miguel Alessio Robles, en su trabajo publicado por la Escuela Libre de Derecho, “Notas para la regulación de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal”, se confunde el medio de la inmatriculación con el acto o hecho que la provoca, se desvirtúa el concepto de inmatriculación, pretendiendo darle al documento que le sirvió de base el carácter de título de propiedad.²¹

DEFINICIÓN: La inmatriculación es la inscripción de propiedad o de posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales.

Por lo tanto es requisito previo el obtener del mismo registro un certificado de no inscripción.

Vías para obtenerla: Puede ser por resolución judicial o administrativa.

La judicial puede ser por INFORMACIÓN DE DOMINIO o POSESORIA. Debemos aplicar la crítica que realiza el licenciado Miguel Alessio Robles a la inconstitucionalidad de ese procedimiento, por las razones ya apuntadas. La posesoria sí puede seguirse por la vía de la jurisdicción voluntaria, porque el efecto de la resolución sólo será la inmatriculación del inmueble mediante la inscripción de la posesión que sobre el mismo se tenga, sin perjudicar con este efecto ningún derecho de tercero. Lo que sí resulta absurdo es considerar, como lo hace el artículo 3048, que además del efecto de la inmatriculación, el efecto de la inscripción será tener a ésta como “apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción”. Las razones de esta afirmación son las siguientes: el único efecto que de acuerdo

²⁰ Alessio Robles, Miguel. Notas para la Regulación de la Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal, *Revista de Investigaciones Jurídicas*, Escuela Libre de Derecho, núm. 13, año 1989, p. 71.

²¹ *Ibidem*, p. 73.

con el Código Civil tiene la posesión inscrita es el de darle a ésta el carácter de pública. La sola inscripción no puede hacer apta la posesión para prescribir, pues como ya vimos, se requiere además, que aquélla haya sido continua y pacífica. Se podría llegar al absurdo de considerar a la posesión inscrita como apta para prescribir, aun cuando ésta se hubiere adquirido con violencia y ésta no ha cesado, o que se hubiera adquirido por virtud de un delito y que no hubiere extinguido aun la pena o que no hubiere prescrito la acción penal, o que se hubiera interrumpido por alguien con mejor derecho.

Tampoco la inscripción la vuelve automáticamente de buena fe. Si hay mala fe el plazo es de diez años. Considerar que el artículo 3048 deroga por posterior todas las disposiciones del Código Civil que prevén las características de la posesión que es apta para prescribir, porque es posterior (la reforma a estos artículos data de 1988), es tanto como concluir que una persona puede convertirse en propietaria por el solo hecho de haber inscrito su posesión mediante un procedimiento en el que los terceros no participan y aceptar que en el plano de la realidad ya no son necesarios los requisitos de posesión pacífica y continua, con la consecuente y evidente falta de seguridad jurídica.

La administrativa:

a) Inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble;

b) Inscripción del decreto por el que se desincorpora del dominio público un inmueble, o el título expedido con base a ese decreto;

c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad;

d) Mediante la inscripción de propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva. Este es el caso del artículo 3052. Prescripción ante el propio registro;

e) Mediante la inscripción de posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3035 del Código.

Los incisos a) y b) no requieren comentario alguno. El c), evidentemente se refiere al concepto de título no como causa generadora de la posesión, sino en su acepción de un documento que acredite el derecho de propiedad, caso que no requiere los cinco años de antigüedad que solicita la fracción II del artículo 3051. Si

se refiere al título como causa generadora de la posesión se requeriría un juicio de prescripción positiva.

El inciso *d*), se hace acreedor a los comentarios ya hechos, cuando se hablaba de la información de dominio. En el sentido de que tanto la doctrina como la jurisprudencia no la consideran el procedimiento adecuado por las razones apuntadas, a las que hay que agregar que por tratarse de un procedimiento administrativo, además es inconstitucional ese procedimiento, porque el órgano del Estado facultado para decidir las controversias es el jurisdiccional. Amén de que en el procedimiento que prevé la fracción V del artículo 3052, se debe probar la posesión con todas sus cualidades para hacerla apta de prescribir y no sólo en concepto de propietario y por el tiempo exigido por el Código.

Por lo que se refiere al inciso *e*), no existe la misma objeción constitucional, ya que la información posesoria sí es un procedimiento que cabe en la jurisdicción voluntaria porque sólo existe el interés jurídico del poseedor; siendo esta vía una función materialmente administrativa, no existe obstáculo para que se tramite ante autoridad administrativa.

El licenciado Alessio Robles cita otro artículo que es inconstitucional, porque se realiza una función jurisdiccional por una autoridad sin atribuciones para ello. Ya que el director del Registro Público de la Propiedad da una resolución declarativa de propiedad. El artículo es el 3055 que establece: "Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita."

Soluciones a toda esta problemática, realizar las reformas legislativas necesarias a fin de que únicamente se puedan inscribir prescripciones positivas derivadas de juicios contradictorios y no en vía de jurisdicciones voluntarias o actos de autoridad administrativa. La inmatriculación por procedimiento ante autoridad administrativa sólo dará el carácter de público a esa posesión, exigiendo todos los demás requisitos que hacen a la posesión apta para prescribir.

Las normas que regulan la inmatriculación sólo deben hacer referencia a la primera inscripción de un bien en el Registro Público de la Propiedad, y así no se confunde el medio con la causa.

BIBLIOGRAFÍA

- BONNECASE, Julien, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, Editorial Harla, 1ª edición, México, 1997.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 52ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil*, 4ª edición, México, 1997.
- IBARROLA, Antonio de, *Cosas y Sucesiones*, 3ª edición, Editorial Porrúa, México, 1972.
- Nuevo Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, 15ª edición actualizada, Ediciones Andrade, México, 1986.
- PLANIOL, Marcel y Ripert, Georges, *Derecho Civil*, Editorial Harla, 1ª edición, México, 1997.
- Revista de Investigaciones Jurídicas, Escuela Libre de Derecho, año 13, núm. 13, México, 1989.