

TÉRMINO REQUERIDO PARA LA USUCAPIÓN

- Muebles (art. 1778).
- Buena fe: 2 años.
- Mala fe: 4 años.
- Arts. 1779, 1780 y 2094.

A) Interrupción y suspensión de la posesión

Interrupción

- El efecto de la interrupción es inutilizar, para la usucapión, todo el tiempo corrido antes de ella (art. 1785).
- Natural.
- Abandono.
- Por hecho de un tercero (art. 1784 f. I).
- Por destrucción o pérdida de la cosa.
- Civil.
- Demanda o interpelación judicial notificada (f. II).
- Cuando reconozca el derecho de otra persona (f. III)

Suspensión de la usucapión

En ciertos casos la ley impide que la prescripción corra o nazca en contra de alguien, como una medida de equidad (art. 1781).

Ascendientes y descendientes

- Cónyuges o que vivan como si lo estuvieran.

- Incapaces y tutores.
- Copropietarios o coposeedores.
- Beneficiarios del patrimonio familiar.
- Art. 1782, 1770.

B) Los interdictos

Son acciones netamente posesorias y también conocidas como interinas pues en ellas no se discute en sí la propiedad de un bien, sino lo que se tutela es el no ejercicio arbitrario del propio derecho de una persona frente a otra que ejerce la posesión sobre un bien.

Esta solo aplica sobre inmuebles, no así sobre muebles y se dice es provisional ya que su estudio solo se limita a tutelar el mejor derecho a poseer. Hay otras acciones que sí tienen el carácter de definitivas, por ejemplo aquellas que buscan la protección del derecho de propiedad, y así encontramos a la reivindicatoria, la usucapión, etcétera.

a) Interdicto de retener y recuperar la posesión

Artículo 682.

Interdicto de retener la posesión

Al perturbado en la posesión originaria 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, así como contra sus sucesores universales y particulares. El objeto de este interdicto es poner término a la perturbación; indemnizar al poseedor; que el

demandado garantice no volver a perturbar y que sea conminado con multa o arresto para el caso de reincidencia.

La procedencia de este interdicto requiere: que la perturbación consista en actos preparatorios tendientes directamente a la usurpación violenta o a impedir el ejercicio del derecho; que se reclame dentro de un año, y que el poseedor no haya obtenido la posesión de su contrario por fuerza, clandestinamente o a ruegos.

Al mandar emplazar al demandado podrá el juzgador ordenar las medidas urgentes, para que se mantengan las cosas en el estado en que se encontraban al presentarse la demanda, si es que antes no se hubiere adoptado la providencia cautelar a que se refiere el artículo 379, observando en lo conducente lo que este precepto dispone.

Artículo 683.

Interdicto de recuperar la posesión.

El que es despojado de la posesión originaria o derivada de un bien inmueble, deberá ser ante todo restituido y le compete el interdicto de recuperar contra el despojante, contra el que ha mandado el despojo, contra el que a sabiendas y directamente se aprovecha del despojo, así como contra el sucesor a título universal o particular del despojante. Tiene por objeto reponer al despojado en la posesión, indemnizarlo de los daños y perjuicios, obtener del demandado que garantice su abstención futura y, a la vez, conminarlo con multa o arresto para el caso de reincidencia.

En el auto admisorio de la demanda, el juzgador podrá decretar las medidas necesarias que juzgue adecuadas para asegurar la restitución del inmueble objeto del despojo en caso de que la sentencia sea favorable.

b) Sujeto activo y pasivo

Interdicto de retener la posesión.

Sujeto activo es el poseedor.

Sujeto pasivo son los causantes de la lesión posesoria, sean autores materiales o intelectuales de ella y contra sus causahabientes universales.

Interdicto de recuperar la posesión.

Sujeto activo: es quien realiza el acto de despojo.

Sujeto pasivo: es el poseedor al que se efectúa el acto de despojo.

c) Objeto de estos interdictos

Recuperar la posesión despojada o bien conminar al perturbador y garantizar al poseedor la no molestia en sus actos posesorios.

d) Improcedencia de los interdictos

El que ha sido vencido en un juicio de propiedad o plenario de posesión, y en el que se haya hecho valer la publiciana no podrá hacer uso de los interdictos respecto del mismo bien.

Los interdictos no podrán acumularse a los juicios de propiedad, ni a los plenarios de posesión, ni a los en que se ventiló la publiciana.

e) Interdicto de obra nueva y peligrosa

Artículo 685.

Interdicto por obra nueva

Al poseedor del predio o derecho real sobre él, compete el interdicto para suspender la conclusión de una obra perjudicial a sus posesiones, su demolición o modificación, en su caso, y la restitución de las cosas al estado anterior a la obra nueva. Compete también al vecino del lugar cuando la obra nueva se construye en bienes de uso común.

Se da contra quien la mandó construir, sea poseedor o detentador del inmueble donde se construye.

Para los efectos de este interdicto, por obra nueva se entiende no solo la construcción de nueva planta, sino también la que se realiza sobre edificio antiguo, añadiéndole, quitándole o dándole una forma distinta.

El juzgador que conozca del negocio podrá mediante caución que otorgue el actor para responder de los daños y perjuicios que se causen al demandado, ordenar la suspensión de la construcción hasta que el juicio se resuelva, si es que antes no se hubiere dispuesto como medida cautelar. La suspensión quedará sin efecto si el propietario de la obra nueva da, a su vez, garantía bastante para restituir las cosas al estado que guardaban antes y pagar los daños y perjuicios que sobrevengan al actor, en caso de que se declare procedente su pretensión, salvo que la restitución se haga físicamente imposible con la conclusión de la obra, o que con esta se siga perjuicio al interés social, o se contravengan disposiciones de orden público.

Artículo 686.

Interdicto por obra peligrosa

El interdicto de obra peligrosa se da al poseedor originario o derivado de una propiedad contigua o cercana que pueda resentirse o padecer por la ruina o derrumbe de la obra, caída de un árbol o cualquiera otro objeto análogo; y su finalidad es la de adoptar medidas urgentes para evitar los riesgos que ofrezca el mal estado de los objetos referidos, obtener la demolición total o parcial de la obra, o la destrucción del objeto peligroso.

Compete la misma pretensión a quienes tengan derecho privado o público de paso por las inmediaciones de la obra, árbol u otro objeto peligroso.

Este interdicto se da contra el dueño o poseedor del bien peligroso.

El juzgador que conozca del negocio podrá, mediante caución que otorgue el actor para responder de los daños y perjuicios que se causen al demandado, ordenar desde luego y sin esperar la sentencia, que el demandado suspenda la obra o lleve a cabo las acciones indispensables para evitar daños al promovente, ello si no lo hubiere dispuesto antes como medida cautelar en los términos del artículo 379.

C) Acción plenaria de posesión

a) Naturaleza jurídica, sujetos y objeto de la misma

Artículo 688.

Objeto de los juicios plenarios de posesión

Los juicios plenarios de posesión tendrán por objeto ventilar las demandas que se planteen sobre la posesión definitiva y decidir quién tiene mejor derecho de poseer y, además, obtener que el poseedor sea mantenido o restituido en la que le corresponda, contra aquellos que no tengan mejor derecho, con todas las demás consecuencias previstas en el capítulo anterior para los interdictos de retener y recuperar la posesión.

En los juicios sobre posesión definitiva se discutirán únicamente las cuestiones que se susciten sobre ella, sin involucrar una decisión de fondo respecto a la propiedad. Pueden entablarse después de decidido un interdicto o independientemente de él.

Artículo 689.

Legitimación activa

Está legitimado para promover este juicio el poseedor originario o derivado, con título o sin título, de buena o de mala fe, que haya sido perturbado o despojado de su posesión, siempre y cuando no la haya perdido.

La posesión se pierde por despojo, si la posesión del despojante dura más de un año.

Artículo 690.

Legitimación pasiva

El juicio plenario de posesión se instaurará contra el causante de la lesión posesoria que no tenga mejor derecho para poseer.

b) Reglas para determinar el mejor derecho a poseer

Artículo 692.

Para determinar la mejor posesión, deberán observarse por el juzgador las siguientes reglas:

I. Es mejor la posesión del que se funda en título anterior a la posesión de la contraparte, siempre y cuando aquel sea de buena fe.

II. Si ambas posesiones son de mala fe, aunque uno tenga título, es mejor la más antigua.

III. Si ambos poseedores carecen de título, deberá resolverse en favor de la posesión más antigua.

IV. Si ambos poseedores tienen título del mismo origen y del mismo o diferente grado, se atenderá a la prelación en el Registro Público. Si ninguno lo tiene inscrito se protegerá la posesión más antigua.

V. Si ambos poseedores tienen título, derivado de distinto origen con igual o distinto grado, la posesión será dudosa, en cuyo caso, se pondrá en depósito el bien hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión.

D) Acción publiciana

a) Naturaleza jurídica, sujetos y objeto de la misma

Artículo 697.

El poseedor que obtuvo en un juicio plenario de posesión, podrá ser vencido por quien en juicio diverso intente la publiciana.

Artículo 698.

El poseedor en concepto de dueño, que haya adquirido un bien mueble o inmueble mediante justo título y de buena fe y que lo pierda cuando estaba en vías de adquirirlo por medio de la prescripción, podrá obtener en juicio, mediante el ejercicio de la publiciana, que se le restituya con sus frutos y acciones, por quien lo posee sin título, o de mala fe.

Si el actor y el demandado son adquirientes con justo título y de buena fe y sus títulos son iguales por proceder del mismo causante, prevalecerá la posesión que se funde en el título más antiguo o que se haya constituido primero.

Cuando los títulos son de la misma calidad, si se trata de muebles prevalecerá el primero en fecha, y si no fuere posible verificar la prioridad de esta, prevalecerá el que favorezca al que se halle en posesión de la cosa. Si se trata de inmuebles, tendrá preferencia el primero que se haya inscrito en el Registro Público, y si ninguno lo ha sido, se favorecerá a quien se encuentre en posesión.

No procede la publiciana cuando el actor tenga una posesión dudosa, así como cuando no tenga inscrito su título en el Registro Público y el demandado sí lo tenga, ni tampoco contra el legítimo dueño.

La publiciana puede ejercitarse en cualquier tiempo, mientras no haya transcurrido el plazo para la adquisición de la cosa por usucapión. En caso de que esté pendiente algún interdicto o la plenaria de posesión, no podrá incoarse hasta que se decida y se cumpla la resolución dictada por el juzgador.

Referencias:

Ibarrola D., Antonio "Cosas y sucesiones" 15º Ed. México 2007. Edit. Porrúa.
Puntos 148-173, 179-186, 182-208, 710-739, 148-173, 179-186, 182-208,
510-528.

Pallares, E. Derecho Procesal Civil. México 1990. Edit. Porrúa.
Artículos 1680-1691, 1693, 1694, 1700, 1741-1756, 1757-1760, 1793-1798
del Código Civil.