

TITULO TERCERO
De la posesión

ARTÍCULO 788. El denunciante recibirá la cuarta parte del valor catastral de los bienes que denuncie; observándose lo dispuesto en la parte final del artículo 781.

Ver comentarios a los aa. 781 y 785.

C.G.M.

ARTÍCULO 789. El que se apodere de un bien vacante sin cumplir lo prevenido en este capítulo, pagará una multa de cinco a cincuenta pesos, sin perjuicio de las penas que señale el respectivo Código.

Es necesario armonizar esta norma legal con las disposiciones relativas a la prescripción positiva, o usucapión. El a. 1151 CC establece los caracteres que debe tener la posesión positiva, o usucapión; esto es, la necesaria para prescribir; ella debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Si quien se apodere de un bien vacante poseyese por el lapso que prevé la ley (a. 1152), operaría a su favor la prescripción positiva del inmueble. Es de destacar que aun el poseedor de mala fe puede usucapir, con el transcurso de diez años; igual plazo exige la ley para quien adquiera el bien por medio de la violencia, contándose dicho plazo desde el momento en que la violencia hubiere cesado (a. 1154). La posesión adquirida por medio de un delito se considera de mala fe (a. 1155). Con respecto a la referencia a "Las penas que señale el respectivo código", es de tener en cuenta que el CP no tipifica ningún delito aplicable a quien se apodere de un bien vacante sin denunciar el descubrimiento a la autoridad; el delito denominado "Despojo de cosas inmuebles o de aguas" no es aplicable al caso, ya que requiere que el sujeto activo "ocupe un inmueble ajeno", y el bien vacante no es de nadie; además, los medios de comisión del ilícito presuponen el uso de la violencia o que el mismo se lleve a cabo furtivamente (a. 395 CP), cosa que puede no ocurrir en el supuesto de quien ocupe un bien vacante. (Ver comentario al a. 1148).

C.G.M.

TITULO TERCERO

De la posesión

CAPITULO UNICO

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

El artículo que comentamos tiene su antecedente en el a. 854 del CC alemán. Algunos autores mencionan también como antecedente el a. 2228 del CC francés porque efectivamente una parte de esta disposición reproduce una frase del precepto relativo, del Código de Napoleón.

En primer término el legislador se refiere a posesión de cosas, en seguida hará referencia a la posesión de derechos.

Cuando el legislador dice que es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, se refiere bien sea a una persona física o a una persona moral; es decir, que cabría pensar que el poderío de hecho lo ejerciera un individuo o una persona colectiva; incluso si consideramos que conforme al a. 194 de este código la sociedad conyugal constituye una comunidad de bienes, es posible que esta comunidad sea la que ejerce el poder de hecho.

El CC alemán dice que la posesión de una cosa se adquiere por la obtención del señorío de hecho; el legislador mexicano ha suprimido el término señorío, probablemente para no rememorar ningún vínculo aristocrático y dice que la posesión es un poder de hecho.

Para saber qué significa el poder de hecho tenemos que acudir al sentido común. En términos generales puede decirse que para el común de la gente, según dicen los juristas alemanes, por posesión de hecho se entiende una relación de espacio entre la persona y la cosa y un precepto jurídico que la acepta o la sanciona. Ejercer poder de hecho sobre bienes muebles o inmuebles según que los tenga en mi poder o los use o habite, respectivamente y siempre que tal relación entre la persona y la cosa, relación de espacio, quede regulada dentro de las hipótesis del CC, es decir de un ordenamiento jurídico civilizado.

El legislador mexicano reproduciendo en parte al Código de Napoleón dice que posee un derecho el que goza de él. A mi entender quiere decirse que sólo se goza del derecho cuando se obtienen los frutos del mismo, concepción inútil dado que en la primera parte se ha hablado de un poderío de hecho o poderío fáctico; al tenerse los frutos, bien sean naturales, industriales o civiles se tiene una relación fáctica con la cosa que los produce. No puede pensarse en la existencia de una posesión de derecho de autor, pues en el aspecto que se llama "moral" de los derechos de autor, éstos no pueden ser tenidos por una persona distinta de su titular y la pretensión de tenerlos configuraría un delito.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 791. 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. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria, el otro, una posesión derivada.

Este artículo se encuentra inspirado en el a. 868 del CC alemán.

Los comentaristas de dicho código hablan de una posesión inmediata y mediata; el legislador mexicano habla de una posesión originaria y de una derivada.

En primer lugar la posesión derivada debe distinguirse de la posesión en grado de dependencia a que se refiere el a. 793. Conforme a esta última disposición, cuando una persona tiene en su poder una cosa en virtud de una dependencia respecto del propietario de la cosa y la retiene en provecho de éste, en cumplimiento de las órdenes e instrucciones, esta situación de dependencia lo configura como servidor de la posesión y su situación jurídica es distinta de la que presenta en la posesión derivada.

Podríamos preguntarnos: ¿para qué denomina el legislador la tenencia derivada de un derecho real o personal, posesión derivada? Indudablemente que si el legislador se refiere a la posesión del usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio u otro título análogo, lo hace para legitimarla en el ejercicio de las acciones posesorias o interdictos posesorios e incluso para la interposición del juicio de amparo.

El legislador al calificar esta posesión sobre la cosa, con el título de posesión derivada está refiriéndose a aquella que surge de un acto jurídico, resultado de la explotación de una cosa (derechos reales) o al que es producto de una colaboración entre diversas personas (derechos personales); todos ellos tendrían legitimación activa o pasiva para ejercitar las acciones o interdictos que deriven de la posesión, sin perjuicio del llamamiento al poseedor mediato u originario.

Los derechos latinos distinguen tres clases de tenencias: la que deriva de un poderío de hecho de una cosa resultado de un derecho real o personal; la que deriva del cumplimiento de una obligación como es la tenencia que tiene el mandatario o depositario en el cumplimiento del contrato de mandato o depósito y entonces recibe el nombre de precarista; y, la que se tiene en función de una dependencia o amistad con el poseedor y entonces tanto el derecho latino como el derecho alemán coinciden en llamarle tenencia. Si una persona tuviese una cosa a un lado, no es ni poseedor originario ni derivado, ni ejerce una tenencia pues su relación con la cosa es meramente casual.

J.J.L.M.

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

La disposición que se comenta está inspirada en el a. 869 del CC alemán. Decimos inspirado porque el texto de dicho código como se afirma en el comen-

tario del artículo anterior, distingue entre posesión mediata, originaria y, posesión inmediata, derivada.

La intención del legislador tiene por objeto facultar al poseedor originario o mediato para que en caso de despojo pueda exigir la restitución al despojante si éste no puede o no quiere recobrar dicha posesión, pues el poseedor originario estaría legitimado bien fuera para reintegrar la posesión al arrendatario, usufructuario, acreedor pignoraticio o depositario, o bien recibir la cosa en sus propias manos, si el poseedor derivado no quiere recuperarla.

De todas suertes, téngase en cuenta lo que dispone el a. 804 de éste código, pues para que el poseedor tenga derecho al interdicto de recuperar la posesión se necesita que no haya pasado un año desde que se verificó el despojo.

J.J.L.M.

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

El artículo regula una situación que la totalidad de la doctrina está de acuerdo en llamar situación de dependencia. Esto da lugar a la detentación, que podríamos definir como la situación en que se encuentra el que tiene la cosa en virtud de una situación de dependencia, esto es a efecto de satisfacer un interés ajeno.

Habría otra hipótesis de detentación y es cuando se tiene una cosa en poder, satisfaciendo un interés ajeno pero sin dependencia, en función de simple amistad u hospitalidad.

Como quiera, puede decirse que el simple detentador no está legitimado para ejercer las acciones posesorias y de ahí que el legislador dice que cuando la cosa se retiene en provecho de otro en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 794. Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación.

Conforme a este artículo, la posesión, como cualquier otro derecho real sólo puede ejercerse en cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación, pues las que están fuera del comercio por su naturaleza, bien sea porque no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente o estén fuera del comercio por

disposición de la ley, en función a que ésta las declara irreductibles a propiedad particular, no pueden ser poseídas (a. 749).

Por disposición de la ley no pueden poseerse los bienes de uso común ni tampoco aquellos que estuviesen destinados a un servicio público o que fuesen propiedad de la persona moral Federación, estado o municipio.

Por la misma razón las cosas o derechos que no están en el comercio, tampoco podrán prescribirse, o sea adquirirse por usucapión.

J.J.L.M.

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

El legislador señala que la posesión puede adquirirse por la misma persona que va a disfrutarla y, toda vez que los elementos de la posesión son el cuerpo o toma material y el ánimo o intención, como veremos más tarde la posesión puede adquirirse con el corpus y ánimo.

Asimismo puede adquirirse por conducto del representante legal en tratándose de menores de edad y de incapacitados. No hay problema para entender que la posesión pueda adquirirse por conducto del mandatario pues siendo el mandato un contrato por virtud del cual el mandatario realiza los actos jurídicos que el mandante le encargó, uno de esos actos jurídicos podría ser la posesión a nombre del mandante.

Finalmente, el legislador considera la hipótesis de que hubiese una toma de posesión por conducto de un gestor officioso, es decir, de un tercero que actuase sin mandante alguno pero conforme a los intereses del dueño del negocio, mas en este caso no se entenderá adquirida la posesión, sino hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique; pues la ratificación pura y simple del dueño del negocio produce todos los efectos del mandato y tiene efectos retroactivos al día en que la gestión principió (aa. 1896 y 1906 del CC).

J.J.L.M.

ARTÍCULO 796. Cuando varias personas poseen una cosa indivisa podrá cada una de ellas ejercer actos posesorios sobre la cosa común, con tal que no excluya los actos posesorios de los otros coposeedores.

La disposición regula lo que el derecho alemán denomina un caso de coposesión. El artículo se encuentra inspirado en el párrafo 866 del CC alemán.

Conforme a este artículo, los coposedores, o sea los que poseen una cosa indivisa, pueden ejercer los actos posesorios sobre la cosa común, con tal que no excluyan los actos posesorios de los otros coposedores. En otros términos, poseer una cosa común dará derecho a ejercitar los actos posesorios siempre que éstos no impidan los actos posesorios de los restantes coposedores.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 797. Se entiende que cada uno de los partícipes de una cosa que se posee en común, ha poseído exclusivamente, por todo el tiempo que dure la indivisión, la parte que al dividirse le tocara.

Los autores del código indicaron que el artículo que se comenta tiene su antecedente en el a. 450 del CC español, mas no parece que lo relativo a la posesión se hubiera tomado literalmente, de tal suerte que su redacción en la legislación mexicana le da un contenido conceptual distinto.

El legislador mexicano retrotrae al momento en que empezó la coposesión los efectos que se produjeron en la parte que al dividirse le tocara.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 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 obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

La primera parte de la disposición que se comenta contiene un importantísimo principio que precisamente sirve de base y fundamento para la protección de la posesión. Efectivamente, la razón por la que se protege la posesión es por que generalmente el que posee un bien es el propietario y por eso el a. 2230 del Código de Napoleón indica que la presunción que surge de la posesión es en el sentido de que se posee por sí y a título de propietario, mientras no se pruebe que se ha comenzado a poseer a nombre de otro. En ese sentido el legislador mexicano es más claro, pues establece la presunción de propiedad en favor de aquel que ejerce sobre una cosa un poder de hecho o que goza del derecho, añadiéndose que si el que posee lo efectúa en función de un derecho personal, arrendamiento, comodato o depósito de un derecho real distinto de la propiedad,

no se presume propiedad puesto que el título mismo está indicando que tiene una calidad de detentador.

En la hipótesis de que poseyese de buena fe, el legislador añade que tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído, pero lógicamente esta última hipótesis debe ser en el sentido de que es poseedor de buena fe el que ha adquirido la posesión del propietario, pues sólo se tendrá la calidad de poseedor de buena fe cuando se entra en la posesión en virtud de una causa generadora que le da derecho a poseer. (Véase comentario al a. 806)

El orden jurídico civilizado protege la posesión en función de que cuando se ejerce sobre una cosa un poder de hecho, se goza de un derecho, se presume que se tiene la cosa en función de propietario, porque lógicamente si se tuviese la cosa en función de un derecho personal o de un derecho real distinto de la propiedad, el mismo título está indicando que se está en presencia de una determinación o de una posesión derivada, distinta a la de propietario. En todo caso si se tuviese la posesión a título de propietario se entiende que se ha obtenido del dueño de la cosa o derecho poseído.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 799. El poseedor de una cosa mueble perdida o robada no podrá recuperarla de un tercero de buena fe que la haya adquirido en almoneda o de un comerciante que en mercado público se dedique a la venta de objetos de la misma especie, sin reembolsar al poseedor el precio que hubiere pagado por la cosa. El recuperante tiene derecho de repetir contra el vendedor.

El legislador mexicano no acepta el principio del CC francés conforme al cual, tratándose de muebles, la posesión equivale a título porque se indica que si una cosa fue vendida a más de un comprador sucesivamente, prevalecerá la venta primera en fecha. Esto quiere decir que si bien la legislación francesa ha establecido el principio de que la posesión tratándose de muebles establece una presunción de propiedad, para el legislador mexicano, con justa razón es digna de protección la venta primeramente hecha y no la del que está en posesión del bien, por está razón el artículo que se comenta nos indica que el poseedor de una cosa mueble adquirida en almoneda, de un comerciante que en mercado público se dedique a la venta de objetos de la misma especie, debe ser protegido pues en este caso es de justicia que la publicidad que significa la adquisición en almoneda o de un comerciante que en mercado público se dedique a la venta de objetos de la misma especie no pueda ser desposeído sino mediante el reembolso del precio que hubiere pagado por la cosa.

Dicho de otro modo: Tratándose de muebles, en México la posesión no

equivale a un título pero el legislador principia por darnos una excepción a esta regla negativa ya que si el adquirente de un bien mueble lo ha hecho en almoneda, esto es con licitación y puja o de un comerciante que se dedique a la venta de objetos, el comprador no podrá ser desposeído del bien adquirido si no se le devuelve el precio que cubrió; por supuesto que devuelto el precio el verdadero propietario tendrá la acción de reclamarlo en contra del vendedor. (Véase el artículo siguiente).

La jurisprudencia de la SCJN ha sostenido en la tesis 268 que la posesión de los bienes muebles da a quien la tiene la presunción de ser propietario. Apéndice 1975, p. 812.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 800. La moneda y los títulos al portador no pueden ser reivindicados del adquirente de buena fe, aunque el poseedor haya sido desposeído de ellos contra su voluntad.

Si se adquiere a título de propietario y con una causa suficiente, moneda y títulos al portador, éstos no podrán ser reivindicados del adquirente, incluso aunque el poseedor haya sido desposeído de ellos contra su voluntad.

Ya hemos dicho que al contrario de lo que establece el CC francés tratándose de muebles, la posesión equivale a título indicando que si una cosa mueble ha sido vendida por el mismo vendedor a diversas personas prevalece la venta primera en fecha.

La adopción de este principio no quiere decir que no se acepten excepciones y una de ellas es referente a la moneda y títulos al portador, pues la transmisión de la moneda o de los títulos al portador que podría hacerse a través de una simple cesión o de un contrato de mutuo, legitimaría al adquirente de buena fe y así estos bienes no podrán ser reivindicados por el poseedor aun cuando éste haya sido desposeído de ellos contra su voluntad.

J.J.L.M.

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

Este artículo establece una presunción de continuidad de posesión y está inspirado en el a. 2234 del CC francés.

Es de justicia que si una persona que posee actualmente un bien prueba haber poseído en tiempo anterior, tenga a su favor la presunción de haber poseído en el tiempo intermedio.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 802. La posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él.

Este artículo consagra una presunción *Juris tantum* fundado en la notoriedad que surge de la posesión de un inmueble. El verdadero propietario de los muebles puede destruir la presunción acreditando que los muebles que se encuentran en el interior de un inmueble, le pertenecen. Si bien en esta disposición el legislador establece una presunción a favor del que posee un bien raíz, no puede llegar hasta el absurdo jurídico de desposeer a los verdaderos propietarios de los muebles, si éstos prueban que tienen la propiedad de los muebles. La prueba opera en contra del poseedor del inmueble en el que aquellos bienes se encuentran.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 803. Todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.

Es mejor la posesión que se funda en título y cuando se trata de inmuebles la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua.

Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión.

Este artículo sirve de fundamento a la acción publiciana y a los interdictos de retener y recuperar la posesión.

Precisamente el objeto de la regulación y admisión de la protección posesoria, es mantener un orden jurídico. El orden jurídico se vería destruido si cada quien pudiera hacerse justicia por su propia mano: Todo el que tiene la posesión de un bien debe ser mantenido en ella o si ha sido despojado debe restituirse frente a aquellos que no tengan mejor derecho.

¿Quiénes son los que tienen mejor derecho? El legislador indica que es mejor la posesión que se funda en título, es decir, que tiene un acto o hecho jurídico que son las causas generadoras de la posesión, mas tratándose de inmuebles no basta el título pues es necesario que esté inscrito en el RPP.

En la parte final del segundo párrafo del artículo que se comenta, el legislador por una elipsis cambia el contenido conceptual de la palabra título y utiliza esta expresión como sinónimo de documento al decir que a falta de título o siendo iguales los títulos de posesión, se protege la más antigua.

Finalmente se marca que si las posesiones fueren dudosas se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión.

El artículo que se comenta tiene su antecedente en el a. 488 del CC portugués.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 804. Para que el poseedor tenga derecho al interdicto de recuperar la posesión, se necesita que no haya pasado un año desde que se verificó el despojo.

Hemos dicho que la posesión se protege para garantizar el orden jurídico ya que nadie puede hacerse justicia por su propia mano y por consecuencia, todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión.

La necesidad de mantener y restituir en la posesión sirvió de base para fundamentar las acciones posesorias denominadas interdictos de retener y de recuperar la posesión.

El fundamento del interdicto de recuperar la posesión se encuentra en el artículo que estamos comentando: para que el poseedor tenga derecho al interdicto de recuperar la posesión, a que se refieren los aa. 17 y 18 del CPC, se necesita que no haya pasado un año desde que se verificó el despojo.

Es lógico que un año es un tiempo suficiente para que el que ejerce un poder de hecho sobre una cosa se dé cuenta si ha sido despojado y ejercite la acción para recuperarla. Si ha pasado más de un año y el antiguo poseedor no ha ejercitado la acción, el derecho ya no puede protegerlo por medio de la acción interdictal, pues el orden jurídico protege a los que han sufrido un error o son víctimas de la ignorancia pero no a los descuidados y a los que no son solícitos en la vigilancia de sus cosas.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 805. Se reputa como nunca perturbado o despojado, el que judicialmente fue mantenido o restituido en la posesión.

Este artículo contiene una presunción de derecho que tiene su fundamento en las bases mismas de una sociedad jurídicamente organizada, pues aun cuando es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, si este poder hubiese sido suprimido a consecuencia de un despojo y si dentro del año en que se sufrió la desposesión se ejercita el interdicto de recuperar la posesión y éste concluye con una sentencia firme, el que ha sido mantenido o restituido en la posesión, se considera como nunca perturbado o despojado, sin importar que los actos del perturbador hayan privado de hecho de la tenencia de la cosa a quien fue indebidamente perturbado o despojado.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 806. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Entiéndese por título la causa generadora de la posesión.

Este artículo tiene su antecedente en el a. 433 del CC español y está vinculado con el a. 1950 de ese ordenamiento; ambos preceptos fueron inspirados por el CC francés. Conforme a la disposición que se comenta, se puede sostener que la buena fe consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y que podría transmitir su dominio; o quizás más técnicamente dicho, es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de una causa generadora o título suficiente para darle derecho de poseer, así como el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

En otros términos, para que exista la buena fe es indispensable la satisfacción de cuatro requisitos, a saber: Un título suficiente o causa generadora de la posesión, ignorancia de vicios de dicho título, si es que existen y finalmente la creencia fundada de que la cosa le pertenece.

En cambio sería poseedor de mala fe el que no tiene título, causa generadora o modo de adquirir o el que conoce los vicios del título que le impide poseer con derecho.

Finalmente el legislador mexicano define el título como la causa generadora de la posesión, es decir, como el acto o fundamento que transmitió la posesión a título de dueño.

J.J.L.M.

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

La disposición que se comenta consagra una presunción *iuris tantum* porque la ignorancia del poseedor de los vicios de su título es un estado de conciencia difícil de ser probada y así el legislador estableció una presunción que favorece a aquél.

La última parte del artículo que se comenta señala que quien afirma la mala fe del poseedor tiene que probarla y al decir esto está exigiendo que la presunción de la buena fe debe quedar destruida a consecuencia del juicio correspondiente, con una sentencia que declare la mala fe.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 808. La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan

actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

En concordancia con el artículo anterior y puesto que la buena fe se presume, para que esta presunción pierda su fuerza probatoria, se requiere que existan actos que acrediten la mala fe del poseedor; es decir, que éste no ignore que posee la cosa indebidamente.

Pero probada la mala fe del poseedor, sólo los efectos de la buena fe, se pierden, de tal manera que la mala fe no retrotrae sus efectos.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 809. Los poseedores a que se refiere el artículo 791, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída.

El a. 791, como hemos dicho, hace referencia a la distinción de posesión originaria y posesión derivada, que el CC alemán denomina posesión mediata e inmediata, respectivamente. Es obvio que el artículo en comentario se refiere a la posesión derivada e indica que los que son poseedores en función de un derecho real distinto de la propiedad o de un derecho personal, se regirán en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída, por las reglas que rigen los actos jurídicos en virtud de los cuales son poseedores derivados.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 810. El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:

I.—El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida;

II.—El de que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;

III.—El de retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en la cosa mejorada, o reparando el que se cause al retirarlas;

IV.—El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales

que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión; teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día que los haya hecho.

El legislador ha colocado en un solo artículo las diversas hipótesis que en códigos anteriores se distribuían en sendas disposiciones.

Recuérdese que es poseedor de buena fe conforme al a. 806 el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente, que le da derecho a poseer, esto es, un título de dominio o de otro derecho, que le dé base para percibir los frutos. Recuérdese asimismo que es poseedor de buena fe el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Pues bien, el que tal condición tuviere es justo que haga suyos los frutos hasta el momento en que su buena fe sea interrumpida; asimismo está facultado para exigir que se le abonen los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se le haga el pago; podrá retirar las mejoras voluntarias si no se causa daño en la propiedad, o reparando el que se cause y, finalmente podrá exigir que se le abonen los gastos hechos para la producción de los frutos naturales e industriales, que no pueda hacer suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, y tendrá derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 811. El poseedor de buena fe a que se refiere el artículo anterior no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio; pero sí responde de la utilidad que el mismo haya obtenido de la pérdida o deterioro.

Este artículo tiene sus antecedentes en las *Institutas* y el *Digesto* del emperador Justiniano.

Está fundado en que si una persona cree ser propietaria en función de un título, cuyos vicios ignora, no debe responder del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio, pues estimaba que el bien era suyo. Mas si el poseedor de buena fe hubiese obtenido alguna utilidad por la pérdida o deterioro del bien, debe reintegrar dicha utilidad pues necesariamente al haberla obtenido para sí, está obligado a entregarla al que es el verdadero propietario.

Sin embargo, si el poseedor fuere de mala fe o hubiere adquirido la cosa a consecuencia de un hecho delictuoso, entonces sí está obligado a responder de la pérdida o deterioro en función de las reglas de la responsabilidad por hecho ilícito (aa. 812 y 814).

J.J.L.M.

ARTÍCULO 812. El que posee por menos de un año, a título traslativo de dominio y con mala fe, siempre que no haya obtenido la posesión por un medio delictuoso, está obligado:

I.—A restituir los frutos percibidos;

II.—A responder de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que pruebe que éstos se habrían causado aunque la cosa hubiere estado poseída por su dueño. No responde de la pérdida sobrevenida natural e inevitablemente por el sólo transcurso del tiempo.

Tiene derecho a que se le reembolsen los gastos necesarios.

la disposición que se comenta se refiere a la responsabilidad del poseedor de mala fe que no lo es por medios delictuosos. Decimos que no se realizó por medio de delito porque en este caso la obligación se agrava. (Véase el a. 814).

En la hipótesis que contempla el artículo que se comenta, el poseedor está obligado a restituir los frutos percibidos pues no habría razón para que se hiciera de ellos si sabía que no tenía derecho para poseer; asimismo estará obligado a responder de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenido por su culpa y aun por caso fortuito o fuerza mayor.

Sólo se exonerará de esta responsabilidad si el poseedor de mala fe probare que la pérdida o deterioro se habría causado aunque la cosa hubiere estado en posesión de su dueño. Tampoco respondería de la pérdida sobrevenida natural e inevitablemente por el solo transcurso del tiempo, finalmente tiene derecho a que se le reembolsen los gastos necesarios.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 813. El que posee en concepto de dueño por más de un año, pacífica, continua y públicamente, aunque su posesión sea de mala fe, con tal que no sea delictuosa, tiene derecho:

I.—A las dos terceras partes de los frutos industriales que haga producir a la cosa poseída, perteneciendo la otra tercera parte al propietario, si reivindica la cosa antes de que se prescriba;

II.—A que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles, si es dable separarlas sin detrimento de la cosa mejorada.

No tiene derecho a los frutos naturales y civiles que produzca la cosa que posee, y responde de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa.

Ya hemos dicho que conforme al a. 806 (véase comentario) es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título; y también se ha dicho en el comentario al a. 804 que el derecho civil protege al que ha perdido la posesión, si ejercita el interdicto de recuperarla dentro del año.

Por esta razón, el artículo que se comenta indica que si la posesión se tiene por más de un año en concepto de dueño, pacífica, continua y pública, aunque su posesión sea de mala fe, con tal que no sea delictuosa, tiene derecho a las dos terceras partes de los frutos industriales que haga producir a la cosa poseída, a que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles. Estos derechos los tiene frente al propietario si reivindica la cosa antes de que se prescriba.

El legislador francés indicaba terminantemente que el poseedor de mala fe está obligado a restituir todos los frutos que haya producido o debido producir la cosa. El legislador mexicano tomando en consideración el principio de que el derecho no tiene por qué proteger al negligente, otorga al poseedor de mala fe los derechos que se están comentando e inclusive supone que este poseedor de mala fe, se entiende siempre que tenga título de dueño, podría prescribir el bien, porque no parece que pudiera operar la prescripción si el poseedor no tiene título. En tal caso no sería sino un simple detentador.

Finalmente, el legislador señala que el poseedor en concepto de dueño por más de un año, si su posesión es de mala fe no tiene derecho a los frutos naturales y civiles que produzca la cosa y responde de la pérdida o deterioro de la misma sobrevenida por su culpa, entendiéndose por tal, la conducta que consiste en que el obligado ejecute actos contrarios a la conservación de la cosa o deja de ejecutar los que son necesarios para ella (a. 2025).

J.J.L.M.

ARTÍCULO 814. El poseedor que haya adquirido la posesión por algún hecho delictuoso, está obligado a restituir todos los frutos que haya producido la cosa y los que haya dejado de producir por omisión culpable. Tiene también la obligación impuesta por la fracción II del artículo 812.

Los códigos civiles de 1870 y 1884 se referían a una tenencia por robo. El

legislador actual coloca la hipótesis en un género superior pues dice que todo el que haya adquirido la posesión por algún hecho delictuoso, está obligado a restituir todos los frutos que haya producido la cosa y los que haya dejado de producir por omisión culpable.

Por supuesto que si se posee la cosa por un hecho delictuoso, con mayor razón se responderá de la pérdida o deterioro de la misma, aunque ocurra por caso fortuito o fuerza mayor.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 815. Las mejoras voluntarias no son abonables a ningún poseedor; pero el de buena fe puede retirar esas mejoras conforme a lo dispuesto en el artículo 810, fracción III.

La regla está contenida implícitamente en el a. 810 pues si el poseedor de buena fe puede retirar las mejoras voluntarias cuando no se causa daño a la cosa o reparando el que se causa al retirarlas, de este derecho no gozarán los poseedores de mala fe.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 816. Se entienden percibidos los frutos naturales o industriales desde que se alzan o separan. Los frutos civiles se producen día por día, y pertenecen al poseedor en esta proporción, luego que son debidos, aunque no los haya recibido.

Los frutos naturales forman parte de la cosa hasta que no se realiza la separación y la misma regla se aplica para los industriales. Los frutos civiles en cambio, se adquieren día por día en razón a la duración del derecho, por esa razón pertenecen al poseedor luego que son debidos por la llegada del término aunque no los haya recibido.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 817. Son gastos necesarios los que están prescritos por la ley, y aquellos sin los que la cosa se pierde o desmejora.

Si el que tiene en su poder la cosa está obligado a ejecutar los actos destinados a la conservación de la misma, los gastos que a este efecto realice deberán restituírsele. No se distingue en estos gastos entre poseedor de buena o mala fe porque son de absoluta necesidad y sin ellos la cosa se habría empeorado o perdido del todo.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 818. Son gastos útiles aquellos que, sin ser necesarios, aumentan el precio o producto de la cosa.

Gastos útiles son aquellos que no son indispensables para la conservación de la cosa, pero aumentan su precio o valor. En consecuencia, el poseedor de buena fe que es vencido en un interdicto o en un juicio posesorio, tiene derecho a que se le abonen los gastos que requiera la conservación de la cosa, así como los que ha empleado en mejorarla o aumentar su valor. (Ver a. 810, fr. II).

J.J.L.M.

ARTÍCULO 819. Son gastos voluntarios los que sirven sólo al ornato de la cosa, o al placer o comodidad del poseedor.

El legislador define en este artículo los gastos voluntarios que son aquellos que sólo sirven al ornato de la cosa o al placer o comodidad del poseedor. Se aplicaría en ellos la regla de que sólo pueden retirarse si no se causa daño a la cosa o reparando el que se cause.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 820. El poseedor debe justificar el importe de los gastos a que tenga derecho; en caso de duda se tasarán aquéllos por peritos.

La carga de la prueba se impone al poseedor que va a ser indemnizado de los gastos a que tenga derecho. El legislador permite, sin embargo, que se acuda a la tasación por peritos.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 821. Cuando el poseedor hubiere de ser indemnizado por gastos y haya percibido algunos frutos a que no tenía derecho, habrá lugar a la compensación.

El efecto de la compensación es extinguir por ministerio de la ley las dos deudas, hasta la cantidad que impone la menor; por ello si el poseedor debe ser indemnizado por gastos y ha percibido algunos frutos a los que no tenía derecho, habrá lugar a la compensación, esto es, se le descontará el importe de los frutos que obtuvo sin derecho y se le exigirá el valor en demasía en su caso.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 822. Las mejoras provenientes de la naturaleza o del tiempo, ceden siempre en beneficio del que haya vencido en la posesión.

La regla está tomada del *Digesto* en donde se decía que las mejoras provenientes de la naturaleza o del tiempo ceden siempre en beneficio del propietario; el legislador dice que ceden en beneficio del que haya vencido en la posesión, abarcando por consecuencia una mayor hipótesis.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 823. Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.

Se dice que tres vicios pueden encontrarse en la posesión, y son: tener la cosa del adversario con violencia, clandestinamente o en precario.

Por eso y en esas circunstancias, el legislador exige para aplicar los beneficios que se derivan de una posesión en concepto de dueño y por más de un año, así como para operar la prescripción o usucapión; que la posesión sea pacífica, y define como tal a la que se adquiere sin violencia.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 824. Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título VII, de este Libro.

El legislador remite al capítulo V, título VII, de este libro para indicar qué se entiende por posesión continua; y es la que no se ha interrumpido por privación de hecho, demanda admitida y tramitada o por reconocimiento expreso del derecho a la posesión o propiedad del adversario.

Específicamente sería de aplicarse el a. 1168 de este código.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 825. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.

En esta disposición el legislador define la posesión pública. Puede decirse que la publicidad de la posesión resulta, especialmente respecto de bienes muebles, de la circunstancia de que se disfrute de manera que pueda ser conocida de todos. Esta misma regla se aplicaría a los inmuebles pero con mayor razón será pública la posesión que se tenga de un bien raíz cuando se ha inscrito en el RPP.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 826. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

La jurisprudencia de la SCJN indica que el legislador al exigir que la posesión se adquiera y disfrute en concepto de dueño de la cosa poseída para producir la prescripción, comprende no sólo los casos de buena fe sino también los casos de la posesión de mala fe. No basta la simple intención de poseer como dueño, es necesario probar la ejecución de actos o hechos, susceptibles de ser apreciados por los sentidos, de manera fehaciente y objetiva, de tal suerte que esta objetividad demuestre que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aun cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, y siempre que haya empezado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada. (Tesis jurisprudencial núm. 274 de la Jurisprudencia 1917-1975, cuarta parte, p. 815).

Véanse los comentarios de los aa. 790, 791, 792, 981, 1113, 1114 y 1115.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 827. Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.

Si conforme al artículo anterior y a la luz de la jurisprudencia se exige que la posesión se adquiera y disfrute en concepto de dueño, y que esta adquisición y disfrute no son simples creencias subjetivas sino que se requiere probar la existencia de un hecho o acto objetivo, para que se suponga que se tiene en concepto de dueño, una vez que se ha probado la existencia de ese acto o hecho jurídico, el legislador presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió.

De tal suerte que si se tuviese sólo una posesión derivada, esto es una detentación que surja de un derecho personal o de una obligación, no podrá presumirse que hubo cambio de causa, se requiere prueba plena de que un nuevo acto jurídico surgido, sirve de base para mutar la posesión.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 828. La posesión se pierde:

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

Puesto que para la existencia de la posesión se requieren dos elementos, a saber: el *corpus animus*, elementos que están considerados en la definición de la posesión que consagra el a. 790, al hablar de un poder de hecho, de la misma manera la posesión podría perderse o por la intención de perderla o por la pérdida material de la cosa, despojo, por más de un año, reivindicación, resolución o expropiación.

Las dos primeras fracciones del artículo que se comenta establecen que hay una pérdida de la posesión por pérdida del *animus*.

Cuando hay abandono de la cosa existe la intención de no poseerla más, por eso se habla de un ánimo de abandono.

Cuando realizo una cesión a título oneroso o gratuito, tengo la intención de desprenderme de la cosa, cediéndola.

Las fracciones restantes significan que la posesión puede perderse asimismo porque se pierde el poder de hecho sobre la misma, bien sea por destrucción o pérdida de la cosa o por quedar fuera del comercio; por resolución judicial; por despojo si la posesión del despojante dura más de un año; por reivindicación o por expropiación por causa de utilidad pública, casos todos que suponen que se ha perdido el *corpus* aun cuando se mantenga el *animus*.

J.J.L.M.

ARTÍCULO 829. Se pierde la posesión de los derechos cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos.

Consistiendo la posesión de los derechos en un goce de los mismos, cuando éste ya no pueda ejercitarse, se pierde la posesión de ellos. Igualmente se perderá la posesión de los derechos cuando no se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos y así el usufructo se extingue por prescripción.

J.J.L.M.

TITULO CUARTO **De la propiedad**

CAPITULO I **Disposiciones generales**

ARTÍCULO 830. El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.