

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

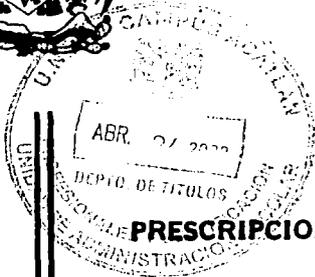
76



**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES**

**"ACATLAN"**



**PRESCRIPCIÓN EN EL DERECHO AGRARIO**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:**

**LICENCIADO EN DERECHO**

**PRESENTA:**

**ANGELA GUADALUPE CUETO LOPEZ**



**ASESOR: LIC. ANDRES OVIEDO DE LA VEGA**

**UNAM  
CAMPUS ACATLÁN ACATLAN, EDO. DE MEXICO**

**ABRIL 2002**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

**A MI PADRE, DON ANTONIO CUETO CITALAN.**

En muchas ocasiones padre preguntabas que cuándo me titularía, y yo respondía solamente con evasivas. Hasta aquel día en que te entregaron el reconocimiento por todos tus años en la docencia, al verte tan contento, me sentí tan orgullosa de ti, te admiro tanto por ser un hombre trabajador, tan responsable y preocupado de la familia, que sin que tú supieras moviste tantas cosas en mí y entonces comprendí que al titularme, te estaría de alguna manera agradeciendo el haberme dado la oportunidad de estudiar una carrera y pensarías que tus esfuerzos no habían sido en vano. Y mi deseo ahora es lograr ese sentimiento de orgullo en ti y devolverte un poco de lo mucho que me das.

Gracias papá por darte de la manera que lo haces, porque sin tu apoyo sobre todo en los momentos difíciles, éstos hubieran sido aún más. Gracias por el amor incondicional que me das, gracias mil por amar a mi hija y ser como un padre para ella obsequiándole el ejemplo de la rectitud, honestidad, el amor al trabajo, a la familia y a nuestro México, valores primordiales que hacen a un ser humano extraordinario en todos los ámbitos de su vida. Y qué mejor ejemplo que tú. Muchas gracias

Con profundo Amor, Respeto y  
Admiración.

**A MI MADRE, DOÑA LUZ MARIA LOPEZ DE CUETO**

Gracias por tus palabras de aliento que me han impulsado a seguir aún en momentos difíciles. Gracias por el amor, preocupación y dedicación que has tenido para mi hija Scanda Vanessa, ya que sin tu apoyo no hubiera sido posible la culminación de este proyecto.

Te Amo Mamá.

**A MI ABUELITA, DOÑA PIEDAD LOPEZ RASGADO.**

Este trabajo es la culminación de muchos años de escuela en los que tú siempre me apoyaste de distinta manera, pero siempre preocupandote por mí, ahora Dios me permite compartir este logro contigo, por que quiero que sepas que las noches en vela que pasaste acompañándome a estudiar o a realizar tareas escolares no fueron en vano. Gracias mil por estar conmigo y por tu amor incondicional de toda la vida.

**Te Amo Abuelita.**

**IN MEMORIAN: A DON ANTONIO CUETO SÁNCHEZ, DOÑA ANGELA CITALAN, Y A MI QUERIDO ABUELITO DON RAMON LOPEZ. Q. E. P. D.**

**A MI AMADA HIJA SCANDA VANESSA.**

Siempre voy a repetir que el primer día más maravilloso que he tenido en mi vida fue cuando supe que ya estabas en mí, y el segundo fue cuando naciste, cuando tú que eras mi sueño por tantos años acariciado, te convertías en una bellísima realidad, que da vida a mis días, eres el motor que impulsa mi quehacer diario haciéndolo más ligero al llegar a casa y sentir tu ternura en un abrazo, en el beso de bienvenida logras que olvide lo que haya que olvidar, y me impulsas a ser cada día mejor ser humano. Gracias mi amor por entenderme y apoyarme para la realización de este proyecto

Con profundo Amor para mi hija.

**A mis hermanos**

Luz María, Antonio, Margarita Y Ramón Enrique Cueto López; Con profundo amor y agradecimiento porque su presencia en mi vida hizo más dulces mis días de infancia.

Los amo.

A la Lic. María de Lourdes Monroy Gutiérrez porque siempre me impulsó con su singular estilo y me ayudó a encontrar el camino para realizar este proyecto.

A la Lic. Azela Díaz Jarquín porque siempre he contado con tu apoyo, palabras de ánimo y me has impulsado a la realización de este trabajo.

Muchas Gracias por su Amistad.

A MIS EXCOMPAÑERAS Y AHORA QUERIDAS AMIGAS.

Porque siempre me apoyaron como compañeras y como amigas nunca quitaron el dedo del renglón ya que en cada reunión insistían por que obtuviera este logro, por su amistad, comprensión y porque de cada una he aprendido algo como mujeres valiosas que son; Rosario Hernández, Silvia Mejía, María Elena Salazar y especialmente a Yolanda Madariaga.

Por su amistad, mi agradecimiento fraterno.

**En forma especial al Maestro Licenciado Andrés Oviedo de la Vega con profunda gratitud por ese extraordinario don de darse, ya que comparte su tiempo y conocimientos con quien así se lo pide. Gracias por su ayuda sin la cual no habría llegado a finalizar este trabajo de investigación.**

**Gracias Maestro.**

**A todos y cada uno de los maestros que con paciencia, dedicación y amor a la docencia han compartido conmigo sus conocimientos, su tiempo y han contribuido al crecimiento de mi persona.**

**A cada uno de ellos mi gratitud y reconocimiento.**

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.**

**A LA ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS  
PROFESIONALES "ACATLÁN"**

## **INDICE**

### **PRESCRIPCIÓN EN EL DERECHO AGRARIO**

#### **INTRODUCCION.**

#### **CAPITULO I**

##### **ANTECEDENTES HISTORICOS.**

<b>I.A DERECHO ROMANO ( USUCAPIÓN )</b>	<b>1</b>
<b>I.B PRESCRIPCIÓN EN EL DERECHO ESPAÑOL</b>	<b>17</b>
<b>I.C DERECHO CIVIL MEXICANO.</b>	<b>20</b>

#### **CAPITULO II**

##### **PRESCRIPCION EN EL DERECHO CIVIL.**

<b>II.A CONCEPTO</b>	<b>30</b>
<b>II.B ARTICULO 1135 DEL CODIGO CIVIL FEDERAL</b>	<b>34</b>
<b>II.C CARACTERÍSTICAS</b>	<b>34</b>

### **CAPITULO III**

#### **III.A DECRETO DEL TITULAR DEL PODER EJECUTIVO**

**FEDERAL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL. 47**

**III.B DIVERSAS LEGISLACIONES AGRARIAS 64**

**III.C LEY AGRARIA VIGENTE 68**

### **CAPITULO IV**

#### **PRESCRIPCIÓN EN EL DERECHO AGRARIO.**

**IV.A CONCEPTO 72**

**IV.B ARTICULO 52 Y 53 DE LA REFORMA AGRARIA 72**

**IV.C ARTICULO 48 DE LA LEY AGRARIA 78**

**IV.D CARACTERÍSTICAS 79**

**CONCLUSIONES. 87**

**BIBLIOGRAFÍA**

## INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente trabajo es analizar la aplicación de una figura jurídica añeja de materia civil como es la Prescripción en Materia Agraria, en virtud de que en las Leyes Agrarias anteriormente existentes no era contemplada ya que cuando estas surgen tienen el carácter de regularizar la tenencia de diversos poseionarios quienes adquirieron sus tierras por medio de compra-venta o cesiones de derechos que se encontraban prohibidas por la ley en atención de que la característica fundamental de las Leyes Agrarias anteriores era determinar a las tierras ejidales como inalienables, imprescriptibles, inembargables e intrasmisibles y por tanto no podían en ningún caso ni en forma alguna cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte siendo inexistentes las operaciones, actos o contratos que se ejecutarán o que se pretendieran llevar a cabo en flagrancia de lo ordenado por nuestra Constitución Política vigente en ese entonces.

Es así que la Ley Agraria vigente al emprender la llamada Justicia Social, incluye la Prescripción, concepto que actualmente es utilizado en el marco jurídico agrario y tiene por objeto regularizar la situación jurídica de los individuos que teniendo la posesión material de la parcela y la obligación de trabajar las tierras aún habiendo transcurrido veinte o mas años, no podían obtener la titularidad de las mismas, por carecer de la calidad de ejidatarios.

Por ende el Legislador, en su intención de impartir justicia, recurre a una figura de carácter eminentemente civil, como lo es la prescripción, y aprovechando la reforma que se da a la materia en estudio introduce tal figura en la legislación Agraria vigente en su artículo 48, obviamente adecuándolo a las modalidades propias de la materia en concreto, que será el tema a desarrollar en el presente trabajo de investigación para obtener el grado de Licenciada en Derecho.

## **PRESCRIPCIÓN EN EL DERECHO AGRARIO**

### **I.- Antecedentes históricos.**

#### **I.A.- Derecho Romano (Usucapión).**

La usucapión era conocida en el antiguo Derecho Romano. Según un ambiguo texto de las XII Tablas, consistía en la adquisición de la propiedad por el paso del tiempo: transcurridos dos años para los fundos y un año para las demás cosas, el poseedor se convertía en propietario, demostrando tan sólo que la cosa había estado en su poder durante el tiempo indicado. Es más probable que en esta época sólo eran necesarios la posesión y el tiempo, la buena fe y el justo título como elementos imprescindibles de la usucapión fueron producto de una elaboración jurisprudencial más evolucionada y tardía.

A partir de ahí la interpretación de los juristas fue perfeccionando la institución que se desarrolló favorablemente hasta cuajar en la compilación justiniana como un modo de adquirir la propiedad, cuyo fundamento jurídico y elementos esenciales no difieren de aquellos del derecho moderno.

En el curso de dicha evolución, como quiera que la usucapión era sólo aplicable a los fundos itálicos, la jurisprudencia clásica creó otra figura paralela denominada *longi temporis praescriptio*, en relación con los fundos provinciales, y cuyo mecanismo era el siguiente: Todo aquél que hubiese poseído un fundo provincial durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, frente a la reivindicación del legítimo propietario podía oponer una *exceptio*, en la que hacía valer el tiempo que había estado poseyendo de buena fe. Aunque el poseedor no adquiría la propiedad, al poder contestar las pretensiones del legítimo propietario, actuaba como si lo fuese.

Más tarde, a finales del s. III d. C., suprimida la distinción entre fundos itálicos y fundos provinciales, la separación entre *usucapio* y *praescriptio longi temporis* no tiene ya sentido. Fue Justiniano quien fusionó ambos institutos en el año 531, manteniendo el nombre de usucapión para las cosas muebles y el de *praescriptio* para los bienes inmuebles, aunque bajo la doble terminología tan sólo se encuentra una única institución con las mismas reglas: la usucapión o prescripción adquisitiva del derecho romano.

Para iniciar el estudio de la prescripción en materia agraria, por principio de cuentas es necesario saber que es la usucapión o prescripción adquisitiva.

Esta figura surge en el derecho romano como un modo de perder y de adquirir derechos por el mero transcurso del tiempo; resultando necesaria para evitar que, después de generaciones o siglos, se reclamaran todavía algunos vicios en la trasmisión de derechos.

GUILLERMO F. MARGADANT F., define la usucapión de la siguiente forma:

"Usucapio est adectio domini, per continuationem possessionis temporis lege definiti: la usucapio es la adquisición de la propiedad mediante posesión continua durante un plazo fijado en la ley". Esta figura y la praescriptio longi temporis son necesarias para la seguridad jurídica. Exige ésta que el titular de un derecho lo pierda si, durante cierto tiempo, no se opondrá a la invasión de su derecho, de manera que, por otra parte, quien ejercita un derecho, aunque no sea su legítimo titular, lo adquiera - en determinadas circunstancias - por el mero transcurso del tiempo..."<sup>1</sup>.

La usucapio era útil para corregir las complicaciones nacidas de la coexistencia de la propiedad bonitaria y la quiritaria. Como se trata de una figura perteneciente al ius civile, su resultado es la propiedad quiritaria; por esta razón, la bonitaria no era más que una

---

<sup>1</sup> El Derecho Privado Romano, Editorial Esfinge S.A. de C.V., 14ª. Edición, México, 1986, 267pp.

institución transitoria que, por el mero transcurso del tiempo, se convertía en quiritaria. Por lo tanto usucapio era una institución reparadora.

Sin la introducción de la prescripción, todo propietario, para acreditar su propiedad, debería probar que la había adquirido de un propietario, el cual la había adquirido de otro propietario anterior, quien a su vez, la había adquirido... etc. En otras palabras, tendría que describir la biografía jurídica del objeto en cuestión.

Ya desde las XII Tablas, los romanos reconocieron que la propiedad podía adquirirse por quien no fuese titular de ella, mediante la usucapio, siempre que se comportara como si fuera el propietario, reuniendo los siguientes requisitos:

I.- Res Habilis. No es hábil para los efectos de la usucapio la cosa que esté fuera del comercio. Por lo que no se podían usucapir durante la Ley de las XII Tablas lo siguiente: La posesión de buena fe, como si fuera un esclavo de una persona libre; el objeto robado, equiparándose a objetos robados los inmuebles obtenidos por despojos, las cosas logradas por funcionarios públicos mediante presión ilegal, etc.

Tales objetos ni siquiera podían usucapirse por algún tercer poseedor de buena fe, solución que se suavizó algo cuando Teodosio II dispuso, en el año 424, que todas las acciones prescribían a

los treinta años, es decir que únicamente se extinguía el derecho a demandar la reivindicatio, el propietario conservaba un derecho sin acción, y el poseedor no adquiría calidad de propietario, aunque quedaba protegido contra el peligro de la reivindicatio.

Finalmente, a la prescripción extintiva de la acción que corresponde al propietario, añadió Justiniano una prescripción adquisitiva, también de treinta años, a favor del poseedor de buena fe de una cosa robada.

Hoy día se permite la prescripción, inclusive a favor del ladrón, pero añadiendo, en tal caso, al término para la prescripción de mala fe, el término de la extinción de la pena o de la prescripción de la acción penal.

Era una res inhabilis un inmueble fuera de Italia, pero situado en una región sometida a la soberanía romana. Es que, en las provincias, el verdadero propietario de los inmuebles era el Estado romano, y los particulares no podían tener más que una possessio provincialis, transmisible por negocios inter vivos o mortis causa, pero en el fondo siempre revocable y restringible por Roma, si el interés social así lo exigía.

Como el resultado de la usucapio es la propiedad

quiritaria, imposible respecto de inmuebles provinciales, éstos no pueden ser objeto de usucapio. Sin embargo, también en la provincia se necesitaba seguridad jurídica, y así se creó allí una institución parecida a la usucapio.

Como cosas inhábiles para el efecto de la usucapio, también se mencionan, a veces, los bienes privados del Estado u objetos de impúberes sin tutor. Sin embargo, la condición jurídica especial de estos bienes es de carácter más bien transitorio, temporal.

II.- Titulus. El usucapiente debe poder alegar algún título como fundamento de su posesión : una compraventa, aunque quizá viciada; un testamento, aunque quizá revocado por otro posterior, etc.

Por tanto, es suficiente un título putativo; no se necesita poseer objetivamente "como heredero", "como comprador", etc., sino que basta poseer subjetivamente pro herede, pro emptore, pro donato, pro dote, pro legato, pro soluto ( es decir, creyendo haber recibido una prestación debida) o pro derelicto (creyendo haber ocupado una cosa abandonada, o sea, una res nullius).

III. Sólo la posesión de buena fe se convierte por la usucapio en propiedad. Esta buena fe es algo más que una mera ignorancia de los vicios de la posesión; debe ser la creencia positiva de

que la posesión es justa. Una persona que erróneamente crea haber comprado algo a un ladrón, aunque en realidad, lo haya comprado de un honrado no-propietario, no podrá aprovechar la usucapio, por tanto, la buena fe es sólo necesaria cuando comienza la posesión: mala fides superveniens non nocet: la mala fe que sobreviene no hace daño. El derecho canónico enmendó este principio, llegando a la conclusión de que scientia superveniens nocet. Aunque el Código de 1870, y todavía algunos códigos locales, actualmente en vigor, siguen la tradición romana, el artículo 808 del Código Civil de 1928 se inspira en el principio canónico.

El derecho romano distingue entre la transmisión a título universal y a título particular. En el primer caso, el adquirente – por ejemplo, el heredero– continúa la posesión del transmitente, con su buena o mala fe. No importa lo que el heredero sabe (o cree saber) del fundamento de la posesión que el autor de la herencia haya tenido sobre el objeto transmitido. Por tanto, un heredero de buena fe continúa la mala fide possessio del de cuius, de manera que no podrá adquirir por usucapio; en cambio, un heredero de mala fe puede aprovechar la usucapio, si el de cuius ha actuado de buena fe.

En cambio tratándose de una transmisión a título particular, el adquirente obtiene una posesión mala fide o bona fide, según su propio parecer sobre el carácter de su posesión. El derecho

mexicano actual ha aceptado estos principios romanos.

Si un poseedor de mala fe trasmite a título particular su posesión a otro poseedor de buena fe – y no tratándose de un objeto robado -, el nuevo poseedor adquiere una *possessio ad usucapionem*, aunque su predecesor no tuviera más que una *possessio ad interdicta*.

IV.- *Possessio*. El usucapiente debe tener la posesión del objeto que quiere usucapir. Sin embargo, la mera *possessio naturalis* no basta, ni tampoco la posesión *sine animo*; se requiere una *possessio ad usucapionem*.

V. *Tempus*. Esta posesión debe durar, cuando menos, un año para muebles y dos para inmuebles.

Se puede añadir el tiempo de la posesión de predecesor al tiempo del poseedor actual. Para el derecho es indiferente que, durante el plazo de la prescripción, el objeto haya cambiado varias veces de poseedor. El plazo en cuestión es una conciliación de la necesidad de aumentar la seguridad jurídica con el deseo de dar al verdadero propietario un tiempo razonable para tratar de recuperar el objeto. La frecuencia del cambio de posesión no entra para nada en estas consideraciones. Se permite, por tanto, la *accessio temporis* o *accessio possessionis*.

El plazo previsto para la prescripción puede interrumpirse – y entonces la usucapio debe volver a partir de la "hora cero" – o suspenderse.

La interrupción de la prescripción puede ser consecuencia de la pérdida de la posesión por parte de la persona a cuyo favor corre la prescripción, o del reconocimiento del mejor derecho que tiene el propietario respecto del objeto en cuestión. Estrictamente hablando, el derecho romano no conoce el principio de que la usucapio se interrumpe por la presentación de una demanda; todavía, durante un proceso reivindicatorio, puede el demandado convertirse en propietario por medio de la usucapio, pero el principio de que la sentencia debe basarse en la situación existente en el momento de la fijación de la litis (litis contestatio) nos lleva, grosso modo, al principio consagrado en el artículo 1168 del Código Civil, fracción segunda.

La suspensión no procede durante el tiempo en que el propietario sea incapaz de ejercer una acción para recuperar el objeto en cuestión, sin tener un tutor o curador, o durante la ausencia del propietario, si esta ausencia se relaciona con una función pública o con el servicio militar. También se suspende la prescripción durante el tiempo en que el Estado es titular del derecho de propiedad sobre el objeto en

cuestión.

Un caso muy particular de la suspensión de la usucapio se presenta respecto de materiales de construcción, incorporados sin la voluntad del dueño a un edificio ajeno.

Praescriptio longi temporis. Los inmuebles de provincia son res inhabiles para los efectos de la usucapio. Pero como las provincias, con su intensa actividad económica, también tenían necesidad de seguridad jurídica, los gobernadores de ellas crearon la posibilidad de adquirir la possessio provincialis mediante una posesión prolongada por cierto tiempo, que reuniera también las condiciones de titulus y fides que ya hemos encontrado en relación con la usucapio. Así surgió, para este fin especial, paralelamente con la usucapio, una nueva figura, la praescriptio longi temporis.

Cuando el propietario vivía en la misma ciudad – más tarde, en la misma provincia- que el poseedor, el tiempo necesario para esta prescripción era de diez años; si vivía en otra ciudad (o provincia), el plazo se prolongaba hasta veinte años.

Un tratamiento privilegiado es otorgado al campesino que cultive durante dos años, por propia iniciativa, un terreno, descuidado por el propietario, y que adquiere la propiedad por este

plazo tan breve (Típica medida postclásica, de fines del cuarto siglo d. De J. C.).

Justiniano, el unificador, fundió la usucapio y la *praescriptio longi temporis*, y creó una prescripción de tres años para muebles y de diez o veinte para inmuebles, según que se tratara de un propietario *praesens* o *absens*. Dentro de esta institución valen las reglas expuestas sobre la *accessio temporis* y la determinación de la buena o mala fe.

Además, Justiniano creó la ya mencionada *praescriptio longissimi temporis*, de treinta años, para cosas robadas que ya se encontraran en manos de personas de buena fe.

El derecho moderno se conforma con plazos más breves: tres o cinco años para muebles, según se haya buena o mala fe, y cinco o diez años para inmuebles. A estos plazos puede añadirse el período de extinción de la pena o de la prescripción de la acción penal, si el ladrón mismo invoca la prescripción, algo que el derecho romano nunca había querido permitir.

También al poseedor que no utilice el objeto en cuestión en un sentido socialmente justificado, dejando de cultivar un terreno, dejando de hacer reparaciones en una casa o permitiendo que ésta se

quede sin habitar, se le impone un plazo más largo, sensata disposición que corresponde al principio romano, ya mencionado, de que *expedit rei publicae ne quis male suo iure utatur*.

¿Es esta prescripción un modo originario, o derivativo, de adquirir la propiedad? Creemos derivativo, puesto que presupone, en caso de existir un verdadero propietario, que esto no intervenga presentando una demanda reivindicatoria. Además, gravámenes reales, como hipotecas y servidumbres, establecidos por el propietario o sus predecesores, conservan su validez aun en el caso de que el objeto pase a otras manos por medio de la prescripción. En cambio, es precisamente un rasgo típico de los modos originarios de adquirir la propiedad, la circunstancia de que el adquirente obtenga un derecho de propiedad sin otras limitaciones que las impuestas por las leyes generales.

Para un mejor entendimiento de la Usucapción, se analizan algunas definiciones de diversos escritores de Derecho Romano, mismas que a continuación se enlistan:

JOSE IGNACIO MORALES, señala que:

“La Usucapción era un modo de adquirir la propiedad según el Derecho Civil, consistente en la posibilidad de llegar a ser

propietario por virtud de la posesión continuada durante un año si se trataba de inmuebles y durante dos años si eran inmuebles. En la primera época tenía como objeto adquirir el dominio quirritario a favor de quien había recibido una cosa mancipi por simple tradición y la tenía in bonis, dicha tradición la había llevado a cabo un extraño que no era el propietario, sin el consentimiento de éste, y operaba después de un año respecto de los muebles y dos respecto de los inmuebles. Otro requisito para poder usucapir era tener la posesión propiamente dicha, es decir, la *possessio animo domini*, de buena fe, con justo título, el tiempo ya señalado y una cosa adecuada, o sea, susceptible de ser usucapida o, mejor dicho, una cosa que no se encontraba viciada..."<sup>2</sup>.

RAUL LEMUS GARCIA, señala que:

"Usucapio est adjectio domini per continuationem possessionis temporis lege definiti", ha dicho Modestino: "Usucapio" es la adición del dominio por la continuación de la posesión durante el tiempo definido por la Ley...".

"La usucapión es una institución legal, en virtud de la cual se adquiere la propiedad de una cosa, mediante la posesión

---

<sup>2</sup> Derecho Romano, 3ª. Edición, Editorial Trillas. México, 1987, 224 pp.

prolongada y llenando los requisitos fijados por el derecho. Usucapio deriva de uso-capere, que significa adquirir por el uso..."<sup>3</sup>.

EUGENE PETIT, señala que:

"La usucapión es la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones: el justo título y la buena fe..."<sup>4</sup>.

SABINO VENTURA SILVA, señala que:

"La usucapión, era un modo de adquirir la propiedad de una cosa por la posesión prolongada de ésta y bajo determinadas condiciones señaladas por la ley (usu capere: adquirir por el uso)..."<sup>5</sup>.

MARTA MORINEAU IDUARTE, señala que:

"El jurista romano Modestino define la usucapión como la adquisición de la propiedad por la posesión continuada durante el tiempo señalado por la ley. Al ser la usucapión, como los dos anteriores, un modo de adquirir del derecho civil, sólo era aplicable a los

<sup>3</sup> Derecho Romano (Compendio), 5ª. Edición, Editorial Limusa, México, 1979, 224 pp.

<sup>4</sup> Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Epoca, México 1977, 265 pp.

<sup>5</sup> Los Bienes y los Derechos Reales, Editorial Porrúa, México, 1995, 215 pp.

ciudadanos romanos y en relación con aquéllas cosas sobre las cuales se pudiera tener la propiedad quiritaria.

Para la usucapión deben reunirse cinco requisitos: *res habilis*, *titulus*, *fides*, *possessio* y *tempus*.

1. *Res habilis*. Este requisito tiene que ver con la cosa que se va a usucapir, que debería estar in *commercium*, puesto que las cosas que estaban fuera del comercio no podían ser apropiadas por los particulares.

2. *Titulus*. El título es aquél que justifica la posesión; en otras palabras, esto quiere decir que la posesión debe estar fundada en una causa justa de adquisición. Estas causas son: *pro emptore*, *pro donato*, *pro dote*, *pro legato*, *pro soluto*, *pro derelicto*; es decir, que se debe poseer como comprador, donatario, en virtud de la dote; como legatario, por haber recibido un pago o por haber ocupado una cosa que se pensó estaba abandonada.

En todos los casos anteriores existió un título que debió haber sido suficiente para justificar la adquisición y, en su caso, la propiedad, pero por un vicio de fondo – que el transmitente no fuera el propietario de la cosa –, o de forma – no haber realizado la *mancipatio*

o la *in iure cessio* – no se adquirió la propiedad y sólo se justificó el comienzo de la posesión.

3. *Fides*. Existe la buena fe cuando el poseedor cree tener derecho a la posesión. Sólo el poseedor de buena fe puede convertirse en propietario por usucapión; en el Derecho romano, el ladrón no podía usucapir.

4. *Possessio*. La posesión debería ser continuada pues una interrupción hacía necesario el comienzo de una nueva usucapión con todos sus requisitos.

5. *Tempus*. La Ley de las XII Tablas fijó el plazo necesario para la usucapión, que debía ser de un año para cosas muebles y dos años para inmuebles..."<sup>6</sup>.

ANTONIO ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, señala que:

"Usucapio es una palabra compuesta del sustantivo *usus*, término arcaico utilizado para designar la posesión, y del verbo *capere* (= tomar, coger), esto es, adquisición de la propiedad mediante la posesión continuada del tiempo." Además señaló que "para GAYO, la usucapión fue introducida en función del interés público (bono público)

<sup>6</sup> Derecho Romano, Editorial Harla, 3ª. Edición, México, 1993, 125 pp.

precisamente para evitar que la propiedad de algunas cosas permanezca permanentemente incierta.

Y que tanto para ULPIANO, como para su discípulo MODESTINO, la usucapión: consiste en la adquisición de la propiedad por la posesión continuada de las cosas, es decir (per continuationem possessionis) durante el tiempo determinado en la ley (temporis lege definiti). Se exige además la buena fe por parte de quien inicia la posesión y un título justo..."<sup>7</sup>.

### **I.B. - Prescripción en el Derecho Español**

En el derecho español, la prescripción como modo de adquirir la propiedad aparece simplemente mencionada en el art. 609 del Código Civil, en la disposición preliminar del libro tercero, sobre los diferentes modos de adquirir la propiedad

En el derecho español se siguieron en general los lineamientos del derecho de Justiniano. En la Partida Tercera, Ley 18, se admitía la prescripción de inmuebles con título y buena fe por la posesión de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, según que el propietario viviera o no en la misma provincia en que estaba ubicado el inmueble. La ley 21 reconocía una prescripción

---

<sup>7</sup> Derecho Privado Romano, Universidad de Málaga, Editorial Promotora Cultural Malagueña, S. C., 125 pp.

extraordinaria de treinta años sin necesidad de título por cual manera quien tuviese la tenencia. Por fin, la ley 9 establecía la prescripción de cosas muebles, con título y buena fe y en base a una posesión continuada de tres años.

España, admite en materia inmobiliaria las dos clases de prescripción: La ordinaria que exige justo título y buena fe, además de la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes (art. 1957). Considera ausente al que reside en el extranjero o en ultramar (art. 1958); y la extraordinaria, que requiere de posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe y sin distinción entre presentes y ausentes (art. 1959).

Pueden adquirirse sólo por prescripción extraordinaria las servidumbres continuas y aparentes (arts. 537 y 538).

En cuanto a los muebles, se prescriben por la posesión no interrumpida en tres años con buena fe, y de seis años, sin necesidad de ninguna otra condición (art. 1955). Las cosas muebles hurtadas o robadas no pueden ser prescritas por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, salvo que haya prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta (art. 1956).

En las relaciones entre la usucapión y el registro de la propiedad, la legislación hipotecaria admite una usucapión secundum tábulas y otra contra tábulas.

En cuanto a la primera se trata de una usucapión a favor del titular registral, quien puede no ser el verdadero titular del derecho real. Por lo tanto el artículo 35 de la Ley Hipotecaria establece que a los efectos de la prescripción adquisitiva del titular inscrito, es justo título la inscripción, presumiéndose que ha poseído pública, pacífica e ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los antecesores de quienes traiga causa. Dicha la presunción de posesión hábil para la usucapión es meramente juris tantum; en cuanto a la usucapión contra el titular registral, contra tábulas, rige un sistema sumamente complejo, que distingue según el titular inscrito esté o no protegido por la fe pública registral. Si no lo está, se aplican las reglas del Código Civil (art. 36, ap. 3º de la Ley Hipotecaria). Si en cambio se trata de un tercer adquirente protegido por la fe pública registral, prevalece la prescripción adquisitiva consumada o la que pudiere consumarse dentro del año siguiente a la adquisición, siempre que se demuestre que el adquirente conoció o pudo conocer, antes de perfeccionar la adquisición, que el inmueble estaba poseído de hecho y a título de dueño, por persona distinta de su transmitente; y si no la conoció ni pudo conocer el tiempo de la adquisición, sin embargo, la ha consentido expresa o tácitamente, al no

impugnar el hecho posesorio dentro del año siguiente a la adquisición (art. 36, ap. 1º).

Admite en materia inmobiliaria las dos clases de prescripción:

**En el Derecho Español, se alude a la prescripción como "modo de adquirir la propiedad". Esta referencia, aparece únicamente, en el artículo 609 del Código Civil, en la disposición preliminar del libro tercero.**

#### **I. C.- Derecho Civil Mexicano**

En nuestro Código Civil Federal la prescripción se rige de la siguiente forma:

*"TITULO SEPTIMO  
DE LA PRESCRIPCION*

*CAPITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES*

*ARTICULO 1135. Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.*

*ARTICULO 1136. La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva...*

*ARTICULO 1137. Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.*

*ARTICULO 1138. Pueden adquirirse por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.*

*ARTICULO 1139. Para los efectos de los artículos 826 y 827 se dice legalmente cambiada la causa de la posesión cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con este carácter, y en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión.*

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

*prescripción.*

*ARTICULO 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.*

*ARTICULO 1140... (prescripción negativa).*

*ARTICULO 1141. Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada, pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo.*

*ARTICULO 1142. La renuncia de la prescripción es expresa o tácita, siendo esta última la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido.*

*ARTICULO 1143. Los acreedores y todos los que tuvieren legítimo interés en que la prescripción subsista, pueden hacerla valer aunque el deudor o el propietario hayan renunciado los derechos en esa virtud adquiridos.*

*ARTICULO 1144. Si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores; pero sí puede prescribir contra un*

*extraño, y en este caso la prescripción aprovecha a todos los partícipes.*

*ARTICULO 1145. La excepción que por prescripción adquiera un codeudor solidario, no aprovechará a los demás sino cuando el tiempo exigido haya debido correr del mismo modo para todos ellos.*

*ARTICULO 1146. En el caso previsto por el artículo que precede, el acreedor sólo podrá exigir a los deudores que no prescribieren, el valor de la obligación, deducida la parte que corresponda al deudor que prescribió.*

*ARTICULO 1147. La prescripción adquirida por el deudor principal aprovecha siempre a sus fiadores.*

*ARTICULO 1148. La Federación, el Distrito Federal, los estados, los municipios y las otras personas morales de carácter público, se considerarán como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada.*

*ARTICULO 1149. El que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo el tiempo que haya poseído el que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales.*

*ARTICULO 1150. Las disposiciones de este Título relativas al tiempo y demás requisitos necesarios para la prescripción, sólo dejarán de observarse en los casos en que la ley prevenga expresamente otra cosa.*

*CAPITULO II*

*DE LA PRESCRIPCION POSITIVA*

*ARTICULO 1151. La posesión necesaria para prescribir debe ser:*

*En concepto de propietario;*

*Pacífica;*

*Continua;*

*Pública.*

*ARTICULO 1152. Los bienes inmuebles prescriben:*

*I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente.*

*II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;*

*III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la*

*posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; y*

*IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalando en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.*

*ARTICULO 1153. Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.*

*ARTICULO 1154. Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.*

*ARTICULO 1155. La posesión adquirida por medio de un delito se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.*

ARTICULO 1156. *El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende la propiedad.*

ARTICULO 1157. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.*

#### CAPITULO IV

#### DE LA SUSPENSION DE LA PRESCRIPCION

ARTICULO 1165. *La prescripción puede comenzar y correr contra cualquier persona, salvo las siguientes restricciones.*

ARTICULO 1166. *La prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes. Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere interrumpido la prescripción.*

ARTICULO 1167. *La prescripción no puede comenzar ni*

*correr:*

*I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley;*

*II. Entre los consortes;*

*III. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela;*

*IV. Entre los copropietarios o coposeedores, respecto del bien común;*

*V. Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público; y*

*VI. Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal.*

## CAPITULO V

### DE LA INTERRUPCION DE LA PRESCRIPCION

**ARTICULO 1168.** *La prescripción se interrumpe:*

*I. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año;*

*II. Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso.*

*Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda;*

*III. Por que la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.*

*Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción, en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título, y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido.*

*ARTICULO 1169. Las causas que interrumpen la prescripción respecto de uno de los deudores solidarios la interrumpen también respecto de otros.*

*ARTICULO 1170. Si el acreedor, consintiendo en la división de la deuda respecto de uno de los deudores solidarios sólo exigiere de él la parte que le corresponda, no se tendrá por interrumpida la prescripción respecto de los demás.*

*ARTICULO 1171. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores es aplicable a los herederos del deudor.*

*ARTICULO 1172. La interrupción de la prescripción contra el deudor principal produce los mismos efectos contra su fiador.*

*ARTICULO 1173. Para que la prescripción de una obligación se interrumpa respecto de todos los deudores no solidarios, se requiere el reconocimiento o citación de todos.*

*ARTICULO 1174. La interrupción de la prescripción a favor de alguno de los acreedores solidarios, aprovecha a todos.*

*ARTICULO 1175. El efecto de la interrupción es inutilizar, para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella.*

#### **CAPITULO VI**

#### **DE LA MANERA DE CONTAR EL TIEMPO PARA LA PRESCRIPCION**

*ARTICULO 1176. El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.*

*ARTICULO 1177. Los meses se regularán con el número de días que les correspondan.*

*ARTICULO 1178. Cuando la prescripción se cuente por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro.*

*ARTICULO 1179. El día en que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; pero aquél en que la prescripción termina, debe ser completo.*

ARTICULO 1180. Cuando el último día sea feriado, no se tendrá por completa la prescripción, sino cumplido el primero que siga, si fuere útil.

## **II. Prescripción en el Derecho Civil**

### **II.A. Concepto.**

RAFAEL DE PINA Y RAFAEL DE PINA VARA, señala que:

" La usucapión es un medio de adquirir bienes (positiva) o de librarse de obligaciones (negativa) mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas al efecto por la ley..."<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Diccionario Jurídico de Derecho, Editorial Porrúa, 29ª. Edición, México 2000, pp. 415.

JULIEN BONNECASE, señala que:

"La prescripción adquisitiva o usucapón es un modo de adquirir la propiedad por medio de una posesión prolongada durante un plazo determinado..."<sup>9</sup>.

RAFAEL ROJINA VILLEGAS, señala que:

"La prescripción adquisitiva, llamada por los romanos usucapón, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública, y por el tiempo que marca la ley..."<sup>10</sup>.

RAFAEL DE PINA, señala que:

" El Código Civil para el Distrito Federal (art. 1135) define a la prescripción diciendo que es "un medio para adquirir bienes y de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley..."<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> Tratado Elemental de Derecho Civil, Tomo I, Cerdas Editor y Distribuidor, Tijuana, B.C. 1985, pp. 659.

<sup>10</sup> Derecho Civil Mexicano, Tomo 3ro., Editorial Porrúa, México 1985, , pp. 653.

<sup>11</sup> Derecho Civil Mexicano, Volumen I, Editorial Porrúa, 19ª. Edición, México 1995, pp. 296.

ELENA I. HIGHTON, señala que:

" La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que consiste en reconocer como propietario de un inmueble a aquél que lo ocupó, utilizándolo como si fuera dueño, durante el plazo que la misma ley indica..."<sup>12</sup>.

EDGARDO PENICHE LOPEZ, señala que:

" La prescripción es un medio de adquirir bienes o librarse de obligaciones por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

La prescripción se divide en positiva y negativa. Es positiva cuando se adquiere una cosa en virtud de la posesión...

En la prescripción positiva la posesión necesaria debe ser: en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

---

<sup>12</sup> Dominio y Usucapión, Buenos Aires: Hammurabi 1983, pp.134, 135.

Usucapión o prescripción adquisitiva es el acto mediante el cual se adquiere el dominio de una cosa por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que su anterior propietario pueda reclamarla, pero siempre que ese bien se haya poseído en calidad de propietario e ininterrumpidamente por quien pretenda la prescripción..."

13.

BEATRIZ AREAN DE DIAZ VIVAR, citando al Código de Luissiana, de Argentina, señala que:

"Dice el art. 3948 que: " La prescripción para adquirir es el derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley..." 14 .

EL DICCIONARIO JURIDICO DEL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, señala lo siguiente:

"...La Real Academia simplemente especifica que la prescripción es "un modo de adquirir el dominio de una cosa por haberla poseído con las condiciones y durante el tiempo prefijado por las leyes..."

---

<sup>13</sup>Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil, 24ª. Edición, Editorial Porrúa, México 1997, pp. 161.  
<sup>14</sup>Juicio de Usucapión, Editorial Hammurabi, Buenos Aires, Argentina, 1984, pp. 13.

Entre las adquisiciones que deben su origen al derecho civil, ocupa un lugar importante la usucapión a la cual la doctrina ha dado la denominación de prescripción adquisitiva o positiva..."<sup>15</sup>.

## **II.B. Artículo 1135 del Código Civil Federal.**

**ARTICULO 1135.** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.

## **II.C. Características**

Para analizar las características del concepto de la prescripción en el Derecho Civil Mexicano se consideró que es de suma importancia el análisis que de la misma hace el Licenciado Ernesto Gutiérrez y González en su libro denominado Derecho de las Obligaciones, quien la define como:

"Prescripción, es la facultad o el Derecho que la ley establece a favor del deudor, para excepcionarse válidamente y sin responsabilidad, de cumplir con su prestación, o para exigir a la

---

<sup>15</sup>Diccionario Jurídico de Instituto de Investigaciones Jurídicas, Editorial Porrúa, México, D. F., 1997.

autoridad competente la declaración de que ya no se le puede cobrar en forma coactiva la prestación, cuando ha transcurrido el plazo que otorga la ley al acreedor para hacer efectivo su Derecho".

El CODIGO CIVIL MEXICANO, por su parte en su artículo 1135 dispone:

" Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley".

- Clases de prescripción según el Código y Crítica a su sistema, por el Licenciado Ernesto Gutiérrez y González.

Del texto del artículo 1135 transcrito en el apartado anterior, se desprende la existencia de dos formas de prescripción, según el Código:

**1º. - Adquisitiva o positiva, que sirve para adquirir bienes mediante el transcurso del tiempo, y bajo los requisitos establecidos por la ley, y**

2º. - Liberatoria, extintiva o negativa, que sirve para librar al deudor de sus obligaciones, mediante el transcurso del tiempo.

Y hace cuatro observaciones críticas:

A. - Regula como una sola, dos instituciones jurídicas diversas.

B. - No sistematizó la materia, y por consecuencia no la reunió en capítulos ordenados, sino que aparecen dispersas las normas al respecto, en todo el Ordenamiento legislativo.

C. - No precisó la esencia jurídica de la prescripción, y

D. - Estableció plazos que son hoy muy amplios para que opere esta figura jurídica.

Concepto de usucapión.

La usucapión, mal llamada "prescripción adquisitiva" por el Código, es la forma de adquirir Derechos reales mediante la posesión de la cosa en que recaen, en una forma pública, pacífica, continua y con la apariencia del título que se dice tener a nombre propio, por todo el tiempo que fija la ley.

El Código en su artículo 1135 ya transcrito, la considera sólo como un medio de adquirir bienes mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley. Estas bases o requisitos, los marca el mismo Código en artículos posteriores.

### -Concepto Legal de Prescripción

De acuerdo con el texto del mismo artículo 1135, prescripción viene a ser el medio de librarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Este artículo se encuentra ubicado en el Libro Segundo "De los bienes", Título Séptimo "De la prescripción", y forma cabeza de seis capítulos en donde se regulan tanto la prescripción como la usucapión.

### -Usucapión y Prescripción: Semejanzas

La ley designa con la palabra genérica de "prescripción" a estas dos figuras, debido a que tienen de común:

1º. – El nombre, el cual se les dio desde hace muchos siglos debido a un método defectuoso, - como hace ver Salvar- cuyo origen histórico se encuentra en el Código de Justiniano, en el que reunieron en una serie de títulos comunes, doctrinas y preceptos, que en el Derecho antiguo y clásico, habían estado siempre separados.

2º. – El tiempo, pues las dos requieren de su transcurso

para operar.

#### -Usucapión y Prescripción; Diferencias

1º. – La usucapión es la forma que se usaba desde el Derecho romano, para adquirir Derechos reales, por una posesión suficientemente prolongada y cumpliendo ciertos requisitos.

La prescripción no sirve para adquirir Derechos reales; sirve únicamente para que el deudor se oponga en forma válida, si quiere, a que se le cobre coactivamente el crédito a su cargo.

2º. – La usucapión, es contrapartida de lo que antes se anota, hace perder un Derecho real a aquél en contra del cual se usucape.

La prescripción no hace perder su Derecho personal al acreedor; le hace perder únicamente el Derecho a que se cobre coactivamente a su deudor, si éste opone la excepción de prescripción.

3º. – La usucapión en consecuencia, extingue un Derecho real.

La prescripción no hace que se extinga el Derecho de crédito.

4°. – La usucapión al consumarse deriva un aumento en el patrimonio activo del detentador de un Derecho real, y una disminución en el patrimonio también activo del titular de ese Derecho.

La prescripción en el momento de consumarse, no hace aumentar o disminuir los patrimonios del deudor y acreedor, pues ese efecto se dio al momento de crearse el crédito que prescribe.

5°. – La usucapión precisa que el poseedor realice actos positivos de aprovechamiento, e implica simultáneamente la pasividad del titular del Derecho real, por lo que al ejercicio de su Derecho sobre la cosa se refiere.

La prescripción no requiere actividad alguna del deudor; sólo se precisa el transcurrir del tiempo, y la pasividad del acreedor.

6°. – Por último, en la usucapión cuenta para el cómputo del plazo, el que posea de buena o de mala intención.

En cambio, la prescripción no considera para nada el que un deudor sea de buena o mala intención. Sólo interesa el transcurso del tiempo.

-Consecuencias del sistema legal deficiente de tratar como prescripción la usucapión.

Al regular de manera simultánea dos instituciones que tienen de común sólo el nombre – y eso por equívoco de ley – y el transcurso del tiempo, derivan una serie de consecuencias lamentables:

1º. – Se mezclan en una sola norma, casos que no son aplicables por igual a la usucapión y a la prescripción simultáneamente, y de ahí que a cada paso al estudiar la ley, se deba hacer la distinción de qué es lo aplicable a una y qué a otra. Todo ello se traduce en pérdida de atención, esfuerzo y tiempo.

Ya Planiol hace ver cómo, infortunadamente la ley ha mezclado las reglas de la usucapión con las de la prescripción, y cómo por ello la enumeración que ofrece no puede aplicarse, en su totalidad, respecto al tema de la interrupción de la usucapión.

V.g. El artículo 1168 dispone:

" Interpelación judicial, si el actor desistiese de ella, o fuese desestimado su derecho de la cosa o del goce del derecho por más de un año; II. – Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso. – Se

considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desistiese de ella, o fuese desestimada su demanda;

III. – Por que la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresa o tácitamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe. – Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que este hubiere vencido".

De esta norma, debe hacerse un análisis, y de él se encuentra esto: La fracción I, es aplicable a usucapión y prescripción, pero en su texto fue preciso que el mismo legislador, indicara la diferencia entre goce del Derecho y posesión de la cosa; la fracción II, sí se aplica a las dos instituciones; en la fracción III, el primer párrafo es aplicable a las dos figuras, pero el segundo párrafo es privativo de la prescripción.

Este análisis, debe hacerse en cada una de las normas de los seis capítulos relacionados a la prescripción.

2º.- Precisa la ley por lo mismo, hacer remisiones del libro que se ocupa de las obligaciones, a libro en donde regula la

prescripción. Por ejemplo, el artículo 1956 dispone:

"El plazo de las obligaciones, se contará de la manera prevenida en los artículos del 1176 al 1180".

Y esas normas que ahí se citan, se encuentran en el libro relacionado con los bienes.

Con ese sistema se crean dudas para la aplicación de la ley, y se da posibilidad para la discusión sobre si es o no aplicable una norma en cada caso.

-Tendencia de las legislaciones modernas.

Las legislaciones más avanzadas, sin importar para estimarlas así el que ya tengan varias décadas de vigencia, diferencian ya usucapión y prescripción.

Alemania, en su Código civil, dedica su Libro Primero, artículos 194 a 255 al estudio de la prescripción; la usucapión, en la medida restringida que la admite, la regula en sus artículos 927 y 937 a 945.

El Código civil brasileño sigue el mismo sistema en sus

artículos 161, 179, 550 a 553, 618 y 619.

El Código civil suizo, trata de la usucapión cuando reglamenta modos de adquirir la propiedad, en sus artículos 661 a 663 y 728, y la prescripción se reglamenta en el Código federal de las obligaciones, entre los modos de extinguirlas, en sus artículos 127 a 142.

En los Estados Unidos Mexicanos, el Código civil del Estado de México, ya distingue las dos instituciones; en su Libro 2º. "De los bienes", Título Cuarto "De la propiedad en general y de los medios de adquirirla", Capítulo V, trata "De la usucapión", y le dedica sus artículos 910 a 993; y en el Libro 4º, Título Quinto "Extinción de las obligaciones", Capítulo V, "De la prescripción extintiva", la regula en sus artículos 2052 a 2077.

El Código de 1928, no obstante que dedica todo el Título Séptimo, del Libro Segundo, en seis capítulos, al estudio de la prescripción, involucrando en ella la usucapión, no sistematizó la materia en forma completa.

En efecto, se encuentran dispersas por todo el cuerpo de este Ordenamiento, multitud de disposiciones que hacen referencia a plazos especiales de prescripción, y los cuales ni siquiera se mencionan en el Título Séptimo que se indica.

Es conveniente que al elaborarse un nuevo Código, o bien al reformar el vigente, se tomen en cuenta estas observaciones a efecto de darle mayor sistema a la ley, y orden a la materia.

-Normas sobre prescripción que no se mencionan en el título séptimo, Libro Segundo, del Código.

Como ya se ha mencionado, múltiples normas que hacen referencia a la prescripción, se encuentran dispersas en el cuerpo del Código, dificultando el estudio de la materia; en consecuencia, debe crearse un artículo que considerando la numeración actual sería el 1159 bis, en donde se disponga:

" Art. 1159 Bis. – Prescriben en:

I. – Veinte días, la acción a que se refiere el artículo 2155.

II. – Treinta días, la acción conferida en el artículo 864 así como el derecho de que habla el artículo 2767.

III. – Dos meses o sesenta días, la acción de que habla el artículo 2236.

IV. – Seis meses, las acciones conferidas por los artículos 2149, 2237, y 2657.

V. -Un año, el derecho de que hablan los artículos 17, 145, 1893, 2044, 2139, y 2262.

VI. - Dos años, el conferido en el artículo 1934.

VII. - Cuatro años, la acción otorgada por el artículo 616.

VIII.- Cinco años, las conferidas en los artículos 1893 y 2359.

IX. - En diez años, la consignada en el artículo 2918.

Con esta norma los 18 artículos ahí mencionados, encontrarán referencia adecuada en el capítulo destinado a la prescripción, y se facilitará el manejo y aplicación de la ley.

-Ubicación que debe tener la usucapión y la prescripción en el Código.

Pero la deficiencia legislativa de no haber sistematizado la materia tiene otro aspecto más, aparte del que anoto en el párrafo anterior.

Consiste, como también ya se soslayó, en que se reúnen en un solo Título las disposiciones comunes a dos diversas instituciones.

Al elaborarse un nuevo Código, aunque se incurra en repeticiones, es conveniente crear dos títulos en diversos libros: uno

dedicado a regular la usucapión, y otro a la prescripción.

En concreto, y si no se elabora un nuevo Código, sino que sólo se reforma el vigente, propone:

a). – Las normas relativas a la usucapión, referentes a la forma de adquirir Derechos reales, pueden conservarse en el lugar que hoy ocupan pero cambiándole la denominación al Título Séptimo del Libro segundo, y designarlo como "De la usucapión", dándole a los artículos que ahí se conserven, una redacción adecuada, suprimiendo de ellos todo lo que no se relacione a la usucapión.

b). – En cambio, si la prescripción no extingue la obligación, sino que crea una excepción para el deudor que no paga en tiempo su obligación, debe reglamentarse la materia, por el momento, en el Libro Cuarto. "De las obligaciones, en el punto relativo al "Incumplimiento de las obligaciones", y además concretamente, después del artículo 2162, para lo cual debe crearse un capítulo más, que será el III, y se denomine "De la prescripción", toda vez que el Capítulo I, está dedicado a "Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones", en tanto que el Capítulo II, se refiere a "De la evicción y saneamiento", y el hoy III, se ocupa ya de otra materia como es "Efecto de las obligaciones con relación a tercero".

De lo anterior se puede concluir que la usucapión es un modo de adquisición de derechos reales sobre cosa propia y de los que goce o disfrute sobre una cosa ajena por la continuación de la posesión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, durante el tiempo establecido por la Ley, concepto que se analizará más a fondo en el capítulo II, titulado Prescripción en el Derecho Civil, que forma parte de este trabajo.

### **III. Ley Agraria**

#### **III.A. Decreto del Titular del Poder Ejecutivo Federal al Artículo 27 Constitucional.**

El tres de enero de mil novecientos noventa y dos, se promulgó el Decreto por medio del cual el Presidente Carlos Salinas de Gortari, hizo del conocimiento a la comunidad mexicana que la Comisión Permanente del Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, previa aprobación de las Cámaras de Diputados y Senadores, así como de las treinta y un legislaturas de los Estados, declaró reformado el párrafo tercero y las fracciones IV; VI, primer párrafo; VII; XV, y XVII; adicionados los párrafos segundo y tercero de la fracción XIX; y derogadas las fracciones X a XIV y XVI, del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Este Decreto se publicó en el Diario Oficial de la Federación el seis de enero de mil novecientos noventa y dos, por lo que de acuerdo con su artículo primero transitorio la reforma constitucional entró en vigor el siete de enero de ese mismo año, el cual a continuación se transcribe:

*"...PODER EJECUTIVO*

*SECRETARIA DE GOBERNACION*

*DECRETO por el que se reforma el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

*Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice:  
Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.*

*CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente Constitucional  
de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes:*

*Que la Comisión Permanente del H. Congreso de la Unión  
se ha servido dirigirme el siguiente*

DECRETO

LA COMISION PERMANENTE DEL HONORABLE CONGRESO GENERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 135 CONSTITUCIONAL Y PREVIA LA APROBACION DE LAS CAMARAS DE DIPUTADOS Y DE SENADORES DEL CONGRESO DE LA UNION, ASI COMO DE LAS TREINTA Y UN HONORABLES LEGISLATURAS DE LOS ESTADOS, DECLARA REFORMADO EL PARRAFO TERCERO Y LAS FRACCIONES IV; V, PRIMER PARRAFO; VII; XV Y XVII; ADICIONADOS LOS PARRAFOS SEGUNDO Y TERCERO DE LA FRACCIONO XIX; Y DEROGADAS LAS FRACCIONES X A XIV Y XVI, DEL ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

ARTICULO UNICO.- Se reforman el párrafo tercero y las fracciones IV; VI, primer párrafo; VII; XV y XVII; se adicionan los párrafos segundo y tercero a la fracción XIX; y se derogan las fracciones X a XIV y XVI, del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para quedar como sigue:

"Art.27.....

.....  
 .....  
 .....

*La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, de los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.*

.....

.....

.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**I a III.- .....**

**IV.- Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.**

*En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV de este artículo. La ley reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de socios de estas sociedades, a efecto de que las tierras propiedad de la sociedad no excedan en relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. En este caso, toda propiedad accionaria individual, correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de cómputo. Asimismo, la ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades.*

*La propia ley establecerá los medios de registro y control necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto por esta fracción;*

V.-.....

*VI.- Los estados y el Distrito Federal, lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.*

.....  
.....  
.....  
.....

*VII.- Se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas.*

*La ley, considerando el respeto y fortalecimiento de la vida comunitaria de los ejidos y comunidades, protegerá la tierra para el asentamiento humano y regulará el aprovechamiento de tierras,*

*bosques y aguas de uso común y la provisión de acciones de fomento necesarias para elevar el nivel de vida de sus pobladores.*

*La ley, con respeto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio sobre su parcela. En casos de enajenación de parcelas se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley.*

*Dentro de un mismo núcleo de población, ningún ejidatario podrá ser titular de más tierra que la equivalente al 5% del total de las tierras ejidales. En todo caso, la titularidad de tierras a favor de un solo ejidatario deberá ajustarse a los límites señalados en la fracción XV.*

*La asamblea general es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal, y con la organización y funciones que la ley*

*señale. El comisariado ejidal o de bienes comunales, electo democráticamente en los términos de la ley, es el órgano de representación del núcleo y el responsable de ejecutar las resoluciones de la asamblea.*

*La restitución de tierras, bosques y aguas a los núcleos de población se harán en los términos de la ley reglamentaria;*

*VIII y IX.-.....*

*X.- (Se deroga)*

*XI.- (Se deroga)*

*XII.- (Se deroga)*

*XIII.- (Se deroga)*

*XIV.- (Se deroga)*

*XV.- En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los latifundios.*

*Se considera pequeña propiedad agrícola la que no exceda por individuo de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras.*

*Para los efectos de la equivalencia se computará una*

*hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de bosque, monte o agostadero en terrenos áridos.*

*Se considerará, asimismo, como pequeña propiedad, la superficie que no exceda por individuo de ciento cincuenta hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego; y de trescientas, cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.*

*Se considerará, asimismo, como pequeña propiedad ganadera la que no exceda por individuo la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.*

*Cuando debido a obras de riego, drenaje o cualesquiera otras ejecutadas por los dueños o poseedores de una pequeña propiedad se hubiese mejorado la calidad de sus tierras, seguirá siendo considerada como pequeña propiedad, aún cuando, en virtud de la mejoría obtenida, se rebasen los máximos señalados por esta fracción siempre que se reúnan los requisitos que fije la ley.*

*Cuando dentro de una pequeña propiedad ganadera se realicen mejoras en sus tierras y éstas se destinen a usos agrícolas, la superficie utilizada para este fin no podrá exceder, según el caso, los límites a que se refieren los párrafos segundo y tercero de esta fracción que correspondan a la calidad que hubieren tenido dichas tierras antes de la mejora,*

*XVI.- (Se deroga)*

*XVII.- El Congreso de la Unión y las legislaturas de los estados, en sus respectivas jurisdicciones, expedirá leyes que establezcan los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de las extensiones que llegaren a exceder los límites señalados en las fracciones IV y XV de este artículo.*

*El excedente deberá ser fraccionado y enajenado por el propietario dentro del plazo de un año contado a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo el excedente no se ha enajenado, la venta deberá hacerse mediante pública almoneda. En igualdad de condiciones, se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley reglamentaria.*

*Las leyes locales organizarán el patrimonio de familia, determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que*

*será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravamen ninguno;*

XVIII.-.....

XIX.-.....

*Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que por límites de terrenos ejidales y comunales, cualquiera que sea el origen de éstos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población; así como las relacionadas con la tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades. Para estos efectos y, en general, para la administración de justicia agraria, la ley instituirá tribunales dotados de autonomía y plena jurisdicción, integrados por magistrados propuestos por el Ejecutivo Federal y designados por la Cámara de Senadores o, en los recesos de ésta, por la Comisión Permanente.*

*La ley establecerá un órgano para la procuración de justicia agraria, y*

XX.-.....

**TRANSITORIOS**

**ARTICULO PRIMERO.-** *El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.*

*ARTICULO SEGUNDO.- A partir de la entrada en vigor de este Decreto y en tanto no se modifique la legislación reglamentaria en materia agraria, continuarán aplicándose sus disposiciones, incluidas las relativas a las autoridades e instancias competentes y a la organización interna de los ejidos y comunidades, siempre que no se opongan a lo establecido en este mismo Decreto.*

*ARTICULO TERCERO.- La Secretaría de la Reforma Agraria, el Cuerpo Consultivo Agrario, las comisiones agrarias mixtas y las demás autoridades competentes, continuarán desahogando los asuntos que se encuentren actualmente en trámite en materia de ampliación o dotación de tierras, bosques y aguas; creación de nuevos centros de población, y restitución, reconocimiento y titulación de bienes comunales, de conformidad con las disposiciones legales que reglamenten dichas cuestiones y que estén vigentes al momento de entrar en vigor el presente Decreto.*

*Los expedientes de los asuntos arriba mencionados, sobre los cuales no se haya dictado resolución definitiva al momento de entrar en funciones los tribunales agrarios, se pondrán en estado de resolución y se turnarán a éstos para que, conforme a su ley orgánica, resuelvan en definitiva, de conformidad con las disposiciones legales a que se refiere el párrafo anterior.*

*Los demás asuntos de naturaleza agraria que se encuentren en trámite o se presenten a partir de la entrada en vigor de este Decreto, y que conforme a la ley que se expida deban pasar a ser de la competencia de los tribunales agrarios, se turnarán a éstos una vez que entren en funciones para que resuelvan en definitiva.*

*Salón de Sesiones de la Comisión Permanente del H. Congreso de la Unión.- México, D.F., a 3 de Enero de 1992.- Dip Fernando Ortiz Arana, Presidente.- Sen Gustavo Salinas Iñiguez, Secretario.- Dip Luis Felipe Bravo Mena, Secretario.- Rúbricas."*

*En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los tres días del mes de enero de mil novecientos noventa y dos.- Carlos Salinas de Gortari.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Fernando Gutiérrez Barrios.- Rúbrica."*

Haciendo una análisis comparativo del actual artículo 27 constitucional con aquel que existía antes de la reforma mencionada, es importante precisar aquellos aspectos que no fueron materia de la reforma y que por lo tanto permanecieron intocados, como son:

a) La nación es la propietaria originaria de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional (párrafo primero).

b) La propiedad privada, ejidal y comunal (párrafo primero).

c) La expropiación por causa de utilidad pública y mediante indemnización (párrafo segundo).

d) Los recursos naturales, renovables o no, son propiedad de la nación (párrafos cuarto, quinto y sexto).

e) Corresponde al Estado declarar la concesión respecto de la explotación de recursos naturales, reservándose lo relativo a la energía eléctrica (párrafo séptimo).

f) La zona económica exclusiva y derecho de soberanía (párrafo octavo).

g) La cláusula calvo, que consiste en que el Estado podrá conceder a los extranjeros el derecho a adquirir el dominio de las tierras y aguas y sus accesiones o para obtener

concesiones de explotación de minas y aguas (fracción I).

h) Las limitaciones a las instituciones de crédito para obtener capitales, limitando su objeto directo (fracción V).

i) La nulidad de las enajenaciones de tierras, aguas y montes contravienen lo dispuesto en la Ley del veinticinco de junio de mil ochocientos cincuenta y seis, así como las composiciones o ventas realizadas el diez de diciembre de mil ochocientos setenta y seis por la Secretaría de Fomento y Hacienda (fracciones VII y IX).

j) El principio de desarrollo rural integral (fracción XX).

Los aspectos reformados, derogados y novedosos en el artículo 27 constitucional, son los siguientes:

a) Terminación del reparto agrario (abrogación de la fracción X, párrafo noveno).

b) La nación tendrá el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público; regular en beneficio de la sociedad el aprovechamiento de los elementos naturales para lograr una distribución equitativa de la riqueza pública,

entre otros aspectos que guardan relación con la preservación del equilibrio ecológico; el fraccionamiento de latifundios; la explotación colectiva de ejidos y comunidades, así como lo referente al desarrollo rural (párrafo tercero).

c) Las asociaciones religiosas, en términos del artículo 130 Constitucional y su Ley reglamentaria, tendrán capacidad para adquirir exclusivamente los bienes que sean indispensables para su objeto (fracción II).

d) Las instituciones dedicadas a la investigación científica, y todas aquéllas que tengan un objeto lícito, podrán adquirir tierras indispensables para su objeto, con sujeción a la ley reglamentaria (fracción III).

e) Las sociedades civiles y mercantiles, así como las asociaciones podrán ser propietarias de tierras (fracción IV, párrafo segundo).

f) Los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, tendrán capacidad para adquirir y poseer bienes raíces necesarios para los servicios públicos (fracción VI).

g) Se reconoce personalidad jurídica a los núcleos de

población ejidales y comunales (fracción VII).

h) Se permite que los extranjeros aporten el 49% de las acciones a las sociedades mercantiles y civiles (fracción IV, párrafo segundo).

i) Se permite al ejidatario la enajenación de derechos agrarios (fracción VII, párrafo cuarto).

j) Se faculta a la Asamblea para que otorgue el dominio pleno a los ejidatarios respecto de los derechos agrarios (fracción VII, párrafo cuarto).

k) Se faculta a los ejidatarios para que otorguen en garantía el usufructo de sus parcelas a instituciones de crédito (fracción VII, párrafo cuarto).

l) Se prohíben los latifundios y se modifica la superficie de la pequeña propiedad en terrenos agrícolas, de temporal, de agostadero y forestal (fracción XV).

m) Se prevé que el Congreso de la Unión y la Legislatura de los Estados, expedirán leyes que establezcan los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de las extensiones que llegaren

a exceder los límites a la pequeña propiedad (fracción VII).

n) Se crean los Tribunales Agrarios (fracción XIX).

o) Se establece la Procuraduría Agraria como institución de servicio social (fracción XIX, último párrafo)...".

### **III.B. Diversas Legislaciones Agrarias**

El primer Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos, fue expedido el 22 de marzo de 1934. En él se abarcaron los aspectos de la Reforma Agraria que se refieren a la distribución de la tierra.

Este Código fijo con claridad la naturaleza de la propiedad ejidal considerando separadamente la de los montes, y en general tierras de uso común y las de labor que se reparten individualmente entre los campesinos beneficiados con la dotación o restitución. Las tierras de una y otra categoría son imprescriptibles, inalienables e inembargables. En cuanto a las tierras de reparto individual, constitúan una especie de usufructo condicional, revocable en los casos señalados por el mismo Código, entre ellos, falta de cultivo durante dos años consecutivos.

El Código Agrario del 23 de Septiembre de 1940, conservó

en gran parte la letra y las orientaciones del anterior. Incluyó un capítulo especial sobre "Concesiones de inafectabilidad ganadera" en el cual se repitieron las disposiciones del Decreto de 22 de marzo de 1934, ampliándolas y agregando otras que reglamentaron con mayor detalle la inafectabilidad ganadera, además dicho Código se caracterizó por su perfección técnica, pues separó la parte sustantiva de la parte adjetiva, consiguiendo así una estructuración sistemática de su articulado en tres grandes partes fundamentales: 1.- Autoridades agrarias y sus atribuciones, 2.- Derechos agrarios y 3.- Procedimientos para hacer efectivos esos derechos.

El Código Agrario del 31 de diciembre de 1942, significó una nueva etapa en el desarrollo jurídico de la Reforma Agraria y fue claro intento de perfeccionarla; pero no logro del todo sus objetivos y como permaneció infocado durante más de un cuarto de siglo se hacía indispensable renovarlo de acuerdo con las exigencias de la práctica, los fines constitucionales de la Reforma mencionada y los principios de la justicia social y por lo que se refiere a la prescripción, en sus artículos 138, Y 139 señalaban lo siguiente:

*"...ARTICULO 138.- Los derechos que sobre bienes agrarios adquirieran los núcleos de población serán inembargables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles y, por tanto, no podrán en ningún caso ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse,*

*arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte, siendo inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretendan llevar a cabo en contravención de este precepto.*

*Esta disposición es aplicable a los bienes que se reconozcan y titulen a favor de comunidades..."*

*"...ARTICULO 139.- Son inexistentes todos los actos de particulares y todas las resoluciones, decretos, acuerdos, leyes o cualquier acto de las autoridades municipales, de los Estados o Federales, así como de las autoridades judiciales, Federales o del orden común, que hayan tenido o tengan por consecuencia privar total o parcialmente de sus derechos agrarios a los núcleos de población, si no están expresamente autorizados por la Ley..."*

**"...EJECUTORIA.- CODIGO AGRARIO. ARTICULOS 138 Y 139**

**DEL.-** *Cuando el acto reclamado es un remate, trae implícitas cuestiones de posesión y no solamente de propiedad; y como además, esa posesión no es un acto futuro y probable, sino una consecuencia legal, cierta y necesaria del remate mismo y de la adjudicación, no es procedente sobreseer el amparo, sino que debe ser estudiada la constitucionalidad del acto. Consecuentemente, tiene que admitirse que el sobreseimiento recurrido no es fundado, pues no existe dato fehaciente alguno, claro y preciso, en que aparezca que el*

Comisariado de San Salvador Chachapa haya sido oído, en imperativo constitucional que ordena el requisito de satisfacer las formalidades esenciales del procedimiento, a fin de haberle dado la oportunidad jurídica de defenderse, pues ésta surgió en el momento mismo en que extrajudicialmente tuvo conocimiento del acto al acudir al citatorio urgente que, con fecha 5 de septiembre de 1949 le giró el C. Oficial Mayor del Gobierno del Estado de Puebla, que corre agregado a fojas 141 del cuaderno principal. Ahora bien, tomando en consideración a que las tierras de referencia, son comunales, con el remate impugnado quedó fraccionada la finca contra lo dispuesto por el inciso f) de la fracción XVII del artículo 27 Constitucional. Por otra parte debe decirse que la Recaudación de Rentas de Tecali, no debió haber iniciado ni seguido los procedimientos de remate, ni el Secretario General de Gobierno del Estado de Puebla debió haberlo declarado fincado por que los derechos que sobre bienes agrarios adquieran los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles, y por tanto, no podrán en ningún caso ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte siendo inexistentes las operaciones, actos o contratos, resoluciones, decretos, acuerdos, leyes o cualquier acto de las autoridades judiciales Federales o del orden común, que tengan o hayan tenido por consecuencia privar total o parcialmente de sus derechos a los núcleos de población, de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 138 y 139 del Código Agrario.

*Juicio de amparo promovido por Nicanor Sánchez Hernández y Coagraviados, contra actos del C. Recaudador de Rentas de Tecali, Puebla y otras. Toca 10014-49-2º. Fallado el 10 de julio de 1950. Amparando por unanimidad de cuatro votos...".*

La Ley Federal de Reforma Agraria conserva gran parte de la estructura y articulado del Código Agrario de 1942, pero cambia por completo la orientación de la Reforma Agraria, es decir que innova en las partes de la ley referentes a la rehabilitación agraria, a las futuras dotaciones de tierras, a la organización del ejido y finalmente a la planificación agraria. Siendo preciso señalar que los artículos 138 y 139 del Código Agrario, pasaron inalterados a esta Ley, en los artículos 52 y 53 (los cuales analizaremos más adelante); es decir, que el Estado siempre trató de proteger la propiedad de los ejidos.

### **III.C. Ley Agraria Vigente**

Como consecuencia de la reforma al artículo 27 constitucional, surgió la necesidad de crear una ley que regulara específicamente lo relativo a la materia agraria.

En la exposición de motivos para la creación de la nueva Ley Agraria, se plantearon lineamientos tendientes a regular la participación del Poder Ejecutivo Federal, de los gobiernos estatales y

municipales, así como distintas dependencias y, entidades de la Administración Pública, con el objetivo de buscar la canalización de recursos de inversión y créditos que incentiven la capitalización del campo; proponer la asociación de los sujetos agrarios para lograr una mayor productividad; promover la investigación científica y tecnológica, en síntesis, generar el desarrollo equilibrado del sector rural.

Otro aspecto que se trató, fue lo relativo al reconocimiento de la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidal o comunal; precisar que la Asamblea, el comisariado ejidal o de bienes comunales, así como los consejos de vigilancia y otras formas de representación existentes en los núcleos y comunidades ahora se conceptualizan como órganos y no como autoridades internas como lo preveía la derogada Ley Federal de Reforma Agraria.

Se hizo análisis de la libertad que se otorga a núcleos agrarios en lo general y a ejidatarios en lo particular para que de acuerdo con su voluntad otorguen en garantía el usufructo de terrenos ejidales a instituciones de crédito; a las asambleas ejidales para que autorice el dominio pleno a los ejidatarios respecto de las parcelas e incluso la libertad a los ejidatarios para que puedan enajenar (vender) sus derechos agrarios.

Aspecto relevante fue la institución de un proceso agrario

y su procedimiento como mecanismo a través del que los justiciables del campo acudan ante los Tribunales Agrarios y la Procuraduría Agraria para dirimir las controversias que surjan con motivo de la tenencia de la tierra.

#### Promulgación, publicación y vigencia de la Ley Agraria.

Por decreto de 23 de febrero de 1992, se promulgó la Ley Agraria. Este decreto se publicó en el Diario Oficial de la Federación del 26 de febrero del año citado y por ende la Ley Agraria inició su vigencia al día siguiente de su publicación por disposición del artículo primero transitorio de dicho decreto.

La Ley Agraria por su trascendencia es de observancia general en toda la República y por ende de interés público.

Su parte sustantiva se constituye del artículo 1° al 162 y su parte adjetiva del 163 al 200. Presenta una estructura poco ordenada y contiene conceptos jurídicos que atienden más al derecho civil que al derecho social mexicano. Su interpretación y aplicación no sólo corresponde a los tribunales agrarios, sino también a la Procuraduría Agraria; al Registro Agrario Nacional; a la Asamblea General de Ejidatarios y de comuneros; a los órganos que constituyen el Poder Judicial Federal y a todas aquellas instituciones de la Administración

Pública Federal y Estatal que guardan relación con la materia agraria. Desde su vigencia la Ley Agraria solo se ha reformado una sola vez, publicándose estas modificaciones en el Diario Oficial de la Federación el 8 de julio de 1993.

Cabe señalar que en esta Legislación se concede libertad a los ejidatarios y comuneros para que transmitan el usufructo de sus terrenos a terceras personas, para que adquieran el dominio pleno sobre sus parcelas y para que las vendan, por lo que en la misma ya se incluye la cesión de derechos, cuyos requisitos se señalan en el artículo 80 del citado ordenamiento legal, así como la prescripción, que es el tema motivo del presente trabajo, por lo que para esta Ley, los derechos de los ejidatarios sobre su unidad de dotación, ya no son inembargables, inalienables, imprescriptibles, pero principalmente inexistentes, pues en el referido ordenamiento legal, ya hay la posibilidad de prescribir los derechos de los ejidatarios o de ceder los mismos, cumpliendo con ciertos requisitos. Siendo importante señalar que dichas características subsisten en el caso de las tierras de uso común, como se desprende del artículo 74 de la multireferida Ley Agraria que a la letra dice: **"La propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo los casos previstos en el artículo 75 de esta Ley"**.

#### **IV. Prescripción en el Derecho Agrario**

##### **IV. A. Concepto**

La prescripción es un concepto que tiene sus antecedentes en el derecho sustantivo civil. Consiste en adquirir o perder derechos por el transcurso del tiempo, a la primera se le conoce como positiva y a la segunda como negativa. En el caso de la materia agraria, la prescripción positiva únicamente va a operar respecto de quien hubiere poseído tierras ejidales, en concepto de titular de derechos de ejidatario, que no sean las destinadas al asentamiento humano ni se trate de bosques o selvas, de manera pacífica, continua y pública durante un período de cinco años, si la posesión es de buena fe o de diez si fuera de mala fe, adquirirá sobre dichas tierras los mismo derechos que cualquier ejidatario sobre su parcela.

##### **IV. B. Artículos 52 y 53 de la Ley Federal de Reforma Agraria.**

Al respecto, cabe señalar que la propiedad ejidal y la comunal son dos formas que reconoce y sanciona el artículo 27 de la Ley Suprema. La propiedad ejidal se constituía a partir de la publicación en el Diario Oficial de la Federación, de la Resolución Presidencial que dota tierras, bosques o aguas, a los campesinos. Desde ese momento se

consolidaba el derecho de los ejidatarios. La ejecución de la resolución otorgaba al ejido la posesión de los bienes dotados o se la confirmaba si los tenían en posesión provisional. La ley reglamentaria imponía a la propiedad ejidal y a todos los derechos establecidos sobre bienes agrarios de los núcleos de población, trascendentales modalidades que se justificaban en función de que tenían por objeto salvaguardar los legítimos intereses de la clase campesina. Esto es, no podían en ningún caso ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte, salvo en los casos de excepción que autorizaba la Ley. Esta declaraba inexistentes todos los actos, operaciones o contratos ejecutados violando estas modalidades. Los bienes pertenecientes a los nuevos centros de población quedaban sujetos al régimen ejidal; así como los bienes de las comunidades indígenas, cuando optaban voluntariamente por el régimen ejidal y así lo determinara una Resolución Presidencial; sin embargo cuando una comunidad recibía una dotación complementaria, por este sólo hecho quedaba sujeta en relación a todos sus bienes, al régimen ejidal. Motivo por el cual dichas características fueron plasmadas en el Código Agrario de 1942, en los artículos 138 y 139, y en la Ley Federal de Reforma Agraria en los artículos 52 y 53, los cuales a continuación se transcriben:

***"Artículo 52.- Los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles,***

***inembargables e intransmisibles y por tanto, no podrán en ningún caso ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte. Serán inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretendan llevar a cabo en contravención de este precepto.***

*Las tierras cultivables que de acuerdo con la ley puedan ser objeto de adjudicación individual entre los miembros del ejido, en ningún momento dejarán de ser propiedad del núcleo de población ejidal. El aprovechamiento individual, cuando exista, terminará al resolverse, de acuerdo con la ley, que la explotación debe ser colectiva en beneficio de todos los integrantes del ejido y renacerá cuando ésta termine.*

*Las unidades de dotación y solares que hayan pertenecido a ejidatarios y resulten vacantes por ausencia de heredero o sucesor legal, quedarán a disposición del núcleo de población correspondiente..."*

*Este artículo es aplicable a los bienes que pertenecen a los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden al estado comunal".*

**Artículo 53.- Son inexistentes todos los actos de**

**particulares y todas las resoluciones, decretos, acuerdos, leyes o cualesquier actos de las autoridades municipales, de los Estados o federales, así como los de las autoridades judiciales, federales o del orden común, que hayan tenido o tengan por consecuencia privar total o parcialmente de sus derechos agrarios a los núcleos de población, en contravención a lo dispuesto por esta ley".**

La citada disposición no sancionaba la actuación legítima de los Tribunales de jurisdicción local o federal, incluyendo a la H. Suprema Corte de Justicia, y la de todas las demás autoridades, sino que declaraba la inexistencia de todos los actos de autoridad que, en contravención a la Ley, privan total o parcialmente a los núcleos de población de sus derechos agrarios, es decir, que declaraba inexistentes todas aquéllas acciones arbitrarias que se apartaban de la Ley. La parte final del artículo 53 es muy clara al respecto, puesto que afirma la inexistencia de todos los actos de particulares y de toda clase de autoridades que hayan tenido o tengan por consecuencia privar total o parcialmente de sus derechos agrarios a los núcleos de población, en contravención a lo dispuesto por esta Ley.

Los antecedentes de esta disposición se remontan a las primeras leyes que inician el proceso de reforma agraria; en efecto, similares mandamientos legales los encontramos en el artículo 1º de la Ley de 6 de enero de 1915, fracción IX del artículo 27 Constitucional en

su texto original, artículo 11 de la Ley Reglamentaria sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario Ejidal de 1925, artículo 117 del Primer Código Agrario de 1934, artículos 121 y 122 del Código Agrario de 1940, artículo 139 del Código Agrario de 1942 y fracción VIII del artículo 27 Constitucional. La legislación de la Reforma Agraria no ha hecho sino recoger una amarga experiencia de siglos que se inicia en la Época Colonial con los despojos de la propiedad comunal que se sucede en el México Independiente con los atentados cotidianos a la propiedad de los pueblos que se ven reducidos a la servidumbre y a la miseria, por la acción ilícita de las autoridades, entre las que destacan los tribunales, como expresamente se hace notar en la exposición de motivos de la Ley de 6 de enero de 1915. Evidentemente el artículo 53 de la Ley Federal de Reforma Agraria recoge una amplia tradición de nuestro sistema jurídico, apoyada en los principios rectores de orden constitucional, cuya finalidad es proteger a los grupos agrarios en contra de los abusos de autoridad.

El artículo 139 del Código Agrario de 1942 contiene la misma disposición que se establece en el artículo 53 de la Ley Federal de Reforma Agraria, se ha aplicado en varios casos durante 29 años de vigencia y no se ha roto el orden constitucional.

Es de explorado derecho que la inexistencia no requería de la intervención de ninguna autoridad o tribunal para declarar su

invalidez, porque no generaba consecuencias jurídicas. Cuando se invocaba en una controversia la autoridad se limitaba a registrar la inexistencia, pero jamás decretaba la nulidad de un acto que no existía. Consecuentemente las Comisiones Agrarias Mixtas, jurisdiccionalmente, nada tenían que ver en relación con el mandamiento contenido en el artículo 53 de la Ley.

Cabe señalar que además de los artículos mencionados, también existían otros en la Ley Federal de Reforma Agraria que también regulaban la imprescriptibilidad de los derechos agrarios, como son:

*"...Artículo 75.- Los derechos del ejidatario sobre la unidad de dotación y, en general, los que le correspondan sobre bienes del ejido a que pertenezca, serán inembargables, inalienables y no podrán gravarse por ningún concepto. Son inexistentes los actos que se realicen en contravención a este precepto..."*

*"...Artículo 85.- El ejidatario o comunero perderá sus derechos sobre la unidad de dotación, y, en general los que tenga como miembro de un núcleo de población ejidal o comunal, a excepción de los adquiridos sobre el solar que le hubiere sido adjudicado en la zona de urbanización, cuando: V.- Enajene, realice, permita o tolere o autorice la venta total o parcial de su unidad de*

*dotación o de superficies de uso común o la dé en arrendamiento o en aparcería o en cualquier otra forma ilegal de ocupación a miembros del propio ejido o a terceros, excepto los casos previstos por el artículo 76...".*

#### **IV. C. artículo 48 de la Ley Agraria**

El artículo 48 de la Ley Agraria reza lo siguiente:

*"Artículo 48. Quien hubiere poseído tierras ejidales, en concepto de titular de derechos de ejidatario, que no sean las destinadas al asentamiento humano ni se trate de bosques o selvas, de manera pacífica, continua y pública durante un período de cinco años, si la posesión es de buena fe o de diez si fuera de mala fe, adquirirá sobre dichas tierras los mismo derechos que cualquier ejidatario sobre su parcela.*

*El poseedor podrá acudir ante el tribunal agrario para que, previa audiencia de los interesados, del comisariado ejidal y de los colindantes, en la vía de jurisdicción voluntaria o mediante el desahogo del juicio correspondiente, emita resolución sobre la adquisición de los derechos sobre la parcela o tierras de que se trate, lo que se comunicará al Registro Agrario Nacional, para que éste expida de*

*inmediato el certificado correspondiente.*

*La demanda presentada por cualquier interesado ante el tribunal agrario o de la denuncia ante el Ministerio Público por despojo interrumpirá el plazo a que se refiere el primer párrafo de este artículo hasta que se dicte resolución definitiva".*

#### **IV. D. Características**

Al desglosar el artículo 48 de la Ley Agraria, encontramos que las características que dicho artículo señala para que una persona pueda adquirir terrenos ejidales por prescripción positiva, son:

a) Que la posesión de terrenos ejidales sea en concepto de titular de derechos de ejidatario. Esto indica que la posesión sea originaria y no derivada de un contrato, es decir, que la posesión se haya motivado por el abandono de otro titular, o bien, que eran terrenos vacantes en un poblado. Para mayor análisis se cita la siguiente tesis:

**"...PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN MATERIA AGRARIA. PARA QUE SEA OPERANTE ES NECESARIO QUE SEA EN CONCEPTO DE TITULAR DE DERECHOS DE EJDATARIO.** El artículo 48 de la Ley Agraria establece la posibilidad de prescribir tierras ejidales a favor de la

*persona que tenga la posesión en el concepto de titular de derechos de ejidatarios, de lo que se sigue para ese fin, es insuficiente cualquier forma de posesión ejercida por quien pretende obtener ese derecho, que no sea la precisada anteriormente, como sucede cuando se tienen solamente con el carácter derivado producto de contrato de aparcería celebrado entre el ejidatario legalmente reconocido y el quejoso, toda vez que el poseedor posee (sic.) solamente en nombre del propietario original quien le concede mediante dicho contrato el derecho de retenerla, pero no en concepto de titular de derechos de ejidatarios que exige la ley, que no tiene otra connotación que la de conducirse respecto de la parcela como si fuera el dueño.*

Primer Tribunal Colegiado del Octavo Circuito.- Amparo Directo 326/94.- Manuel Rivas Venegas.- 22 de agosto de 1994.- Unanimidad de votos.- Ponente: José Antonio García Guillén.- Secretario. Marco Antonio Arredondo Elías. Semanario Judicial de la Federación. Enero de 1995.

b) Que las tierras que se poseen no sean las destinadas al asentamiento humano, ni se trate de bosques o selvas. Ya que estos terrenos son imprescriptibles. La posesión en materia agraria, apta para usucapir, debe ser únicamente sobre la superficie parcelada del ejido y no sobre las tierras de uso común, en razón de que éstas, por disposición del artículo 74 de esta Ley, tienen como característica intrínseca ser

imprescriptibles.

c) Que la posesión sea pacífica, continua y pública. Que no se haya originado a través de violencia, que sea permanente y a la luz del conocimiento de los integrantes y avecindados de los núcleos de población ejidal.

d) Que la posesión de buena fe sea mayor a cinco años. Esto quiere decir que el posesionario se conduzca con animo de dominio y que no cause perjuicios a los núcleos agrarios, ni a sus integrantes.

e) Que la posesión de mala fe sea mayor a diez años. Esto indica que el posesionario haya utilizado el engaño como medio para poseer el terreno y que por ende cause perjuicios al núcleo agrario o a sus integrantes.

f) Para que la prescripción positiva opere, debe tomarse en cuenta la posesión que se detenta a partir de la vigencia de la Ley Agraria.

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN MATERIA AGRARIA, PARA  
COMPUTAR LOS PLAZOS PREVISTOS EN EL ARTICULO 48 DE LA LEY  
AGRARIA, NO DEBE TOMARSE EN CUENTA EL TIEMPO DE POSESION**

**ANTERIOR A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY ACTUAL. (27 DE FEBRERO DE 1992).** Para el cómputo de los plazos de cinco y diez años, que para efectos de la prescripción señala la ley, según sea la posesión de buena o mala fe, se debe tomar en cuenta únicamente el tiempo que se ha poseído la tierra ejidal, a partir de la entrada en vigor de la Ley Agraria, y no así el tiempo de posesión anterior a la vigencia de ésta, toda vez que, la Ley Federal de la Reforma Agraria, no contemplaba esta figura jurídica como medio para adquirir derechos agrarios, sino que en su artículo 75 negaba la posibilidad de prescripción adquisitiva de derechos agrarios, por lo que éstos no eran susceptibles de adquirirse por prescripción. Además, el tercer párrafo del artículo 48 de la Ley Agraria establece las circunstancias para interrumpir la prescripción positiva, de los que se advierte que el término para que opere corre junto con la posibilidad de interrumpirlo, estimar que el tiempo de posesión anterior a la entrada en vigor de la ley, es computable para el plazo de prescripción positiva, dejaría al ejidatario que perdió la posesión sin la posibilidad de interrumpir ese plazo en forma alguna; amén de que constituiría una aplicación retroactiva de la ley en su perjuicio, lo cual es contrario a lo establecido en el artículo 14 constitucional".

Contradicción de tesis 16/94. Entre las sustentadas por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito. 18 de noviembre de 1994. Unanimidad

de cuatro votos. Ausente: Carlos de Silva Nava. Ponente: Fausta Moreno Flores. Secretaria: Guadalupe Robles Denetro.

Tesis de Jurisprudencia 24/94. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión pública de dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: Presidente: Anastasio González Martínez, José Manuel Villagordoa Lozano, Fausta Moreno Flores y Noé Castañón de León. Ausente: Carlos de Silva Nava. Octava Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 84, Diciembre de 1994. Tesis 2ª./J.24/94. Página: 20.

g) Otra característica de la prescripción positiva que no se señala expresamente en el artículo 48 de la Ley Agraria, es que la prescripción únicamente opera sobre la totalidad de la parcela, debido a que la misma siempre se ha considerado indivisible, y dicho principio pasó inalterado a la Ley Agraria vigente, como se desprende de la Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

**"...INDIVISIBILIDAD DE LA PARCELA EJIDAL. LA CESION DE DERECHOS DE UNA UNIDAD DE DOTACIÓN REALIZADA A FAVOR DE VARIOS TITULARES CONTRAVIENE EL PRINCIPIO DE.** *Del análisis sistemático de los artículos 71 fracción I, 73, 78, 79, 81, 82, 83, 85 fracción V y 86 de la derogada Ley Federal de Reforma Agraria, en comparación con lo*

*dispuesto por los numerales 14, 17, 18, 19, 20 fracción I, 44 fracción III, 45, 56, 48, 50 y 85 de la Ley Agraria vigente, se aprecia que el principio sobre la derogada legislación agraria, pasó inalterado a la nueva Ley Agraria. De ahí que la cesión de derechos de una unidad de dotación de varios titulares contraviene las indicadas disposiciones, que son de orden público. Luego, la resolución que declara la validez de un contrato de cesión, viola en perjuicio la garantía de seguridad jurídica consagrada por el artículo 14 constitucional, por dejar de observar y, aplicar los referidos preceptos legales. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL TERCER CIRCUITO..."*

A continuación se enlistan las tesis de jurisprudencia que más se encuentran relacionadas con la prescripción en materia agraria:

**"PRESCRIPCIÓN AGRARIA, NO PROCEDE RESPECTO DE TIERRAS NO PARCELADAS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE EJIDATARIOS.**

*Conforme al artículo 56 de la Ley Agraria, la asamblea de cada ejido con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24, 28 y 31 de esta Ley, podrá determinar el destino de las tierras que no están formalmente parceladas, efectuar su apartelamiento, reconocer el parcelamiento económico o de hecho, o regularizar la tenencia de los poseedores o de quienes carezcan de los certificados correspondientes. De tal manera que no es dable el reconocimiento de derechos agrarios o de un ejidatario sobre tierras de uso común cuando*

*la asamblea no ha determinado el destino de sus tierras y efectuado el parcelamiento con las formalidades que la ley exige, ni por ende procede la acción de prescripción pues esta acción exige que el actor sea poseedor, en concepto de titular de derechos agrarios".*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO  
CIRCUITO.

Amparo Directo 901/93. Miguel Lucio Obregón. 8 de febrero de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Pérez González. Secretaria: Vianey Gutiérrez Velásquez. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: XIII-Abril. Página: 416.

**"PRESCRIPCIÓN EN MATERIA AGRARIA, ACCION DE.** *La correcta interpretación del artículo 48 de la Ley Agraria en vigor, conduce a establecer que el ejercicio de la acción de prescripción en virtud de la posesión de tierras ejidales por quien se considere titular de los derechos respectivos, mientras no se trate de las destinadas al asentamiento humano, bosques o selvas, de manera pacífica, continua y pública, tiene por fin regularizar las situaciones de hecho generadas por la invocada posesión. Así, respecto de dichas tierras, es factible jurídicamente reconocer la titularidad de derechos agrarios atento a la citada prescripción, una vez que sean demostrados los requisitos*

*preindicados, expidiéndose por consecuencia el certificado que lo justifique, sin afectarse el régimen ejidal con la declaración respectiva, pues de ninguna manera se substraen las tierras del núcleo agrario correlativo".*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEGUNDO  
CIRCUITO.

Amparo directo 284/93. Eugenio Verdugo Contreras. 23 de febrero de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio Adolfo Solorio Campos. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: XIII- Abril. Página 416.

## V. Conclusiones

1.- La legislación agraria vigente constituye el sendero de transición del derecho agrario hacia el derecho común, con la incorporación de la prescripción positiva civil a esta materia.

2.- La prescripción apta para prescribir en materia agraria tiene que ser en concepto de ejidatario, implica que el poder de hecho que se ejerza sobre la porción terrenal que se pretenda usucapir debe ser en concepto de poseedor originario y de conducirse como dueño ante todos, sin ninguna limitación y en el caso del derecho civil, quien pretenda prescribir deberá conducirse como dueño.

3.- Quien pretenda prescribir, lo hará respecto de tierras ejidales, siempre y cuando no se trate de aquéllas destinadas al asentamiento humano y ni se trate de bosques o selvas. Es decir que la posesión en materia agraria apta para usucapir, debe ser únicamente sobre la superficie parcelada del ejido y no sobre las tierras de uso común, las cuales tiene como característica principal ser imprescriptibles (art. 74 Ley Agraria), y en el derecho civil se pueden prescribir muebles e inmuebles.

4.- La posesión para poder prescribir debe ser en forma pacífica, o sea, sin violencia; pública, porque debe ser un hecho conocido por todo el mundo; y continua, porque no debe verse interrumpida, estas características también las requiere la prescripción positiva en el derecho civil.

5.- La posesión de buena fe debe ser mayor a cinco años. Esto quiere decir que el posesionario se conduzca con ánimo de dominio y que no cause perjuicios a los núcleos agrarios, ni a sus integrantes, y el Código Civil señala exactamente el mismo tiempo.

6.- La posesión de mala fe sea mayor a diez años. Esto indica que el posesionario haya utilizado el engaño como medio para poseer el terreno y que por ende cause perjuicios al núcleo agrario o a sus integrantes, y el Código Civil señala exactamente el mismo tiempo.

7.- La prescripción procede sobre ejidos formalmente parcelados, y sobre aquéllos donde existe un parcelamiento económico o de hecho, pues si únicamente procediera sobre ejidos formalmente parcelados, se estaría supeditando la prescripción positiva a aquéllos ejidos que han sido formalmente parcelados de conformidad con el artículo 56 de la Ley Agraria, lo cual sería injusto, ya que en el país la mayoría de los ejidos que lo constituyen no se han incorporado al Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos

(PROCEDE), pues dicho Programa es voluntario, y eso no quiere decir que no tengan un parcelamiento económico, la prescripción en materia civil opera sobre bienes muebles o inmuebles.

**8.-** Para que la prescripción positiva opere, debe tomarse en cuenta la posesión que se detenta a partir de la vigencia de la Ley Agraria, en el Código Civil no existe este requisito.

**9.-** La prescripción positiva en materia agraria, lo mismo que en el derecho común, puede hacerse valer en la vía de jurisdicción voluntaria, acreditando las calidades y los requisitos que se han señalado, pero, además, interponerse en contra, en ese caso, de quien aparezca como titular de los derechos agrarios.

**10.-** La prescripción únicamente puede solicitarse respecto de la totalidad de la parcela, toda vez que la característica principal de la misma es que es indivisible, en el Código Civil no existe esta limitación.

**11.-** Con la reforma de 1992 se concede libertad a los ejidatarios y comuneros para que transmitan el usufructo de sus terrenos a terceras personas, para que adquieran el dominio pleno sobre sus parcelas y para que las vendan.

**12.-** Una gran ventaja que nos proporciona la figura de la prescripción, es que por medio de la misma se pretende regular la situación jurídica de aquéllas personas que han poseído tierras de carácter ejidal durante muchos años, ya sea porque las obtuvieron por alguna cesión o porque las adquirieron por compraventa o cualquier otra forma, fincando en ellas el patrimonio de toda su vida, quienes no podían alcanzar a tener la seguridad jurídica sobre su posesión, pues pasara lo que pasara, seguía siendo titular de las tierras que tuvieran en posesión, quien fuera el titular de las mismas, y con esto podemos creer que realmente se viene a hacer justicia, respecto de esas personas.

**13.-** En tal virtud, si bien es cierto que esta figura es un procedimiento legal para que quienes hayan poseído tierras ejidales regularicen su posesión, por lo que yo considero que para reforzar la misma, debería de desaparecer el principio de indivisibilidad de la parcela, ya que dicho principio es una limitante para la prescripción, toda vez que únicamente se puede prescribir respecto de la totalidad de la parcela y no únicamente una parte; y ubicándonos en la realidad nos damos cuenta de que hay muchísimos casos, si no es que en la mayoría, en que los titulares generalmente no venden o ceden toda su parcela, sino una parte de ella, por lo que yo recomendaría desaparecer dicho principio de la Ley Agraria.

## **VI. Bibliografía**

- **Derecho Agrario y el Juicio de Amparo**  
Hilario Bárcena Chávez  
Primera Edición por McGraw-Hill/Interamericana Editores,  
S.A. de C.V.  
Cedro número 512, Colonia Atlampa  
Delegación Cuauhtémoc  
C.P. 06450, México, D.F.
- **Diversos conceptos del Derecho Agrario Mexicano**  
Otto Sasapavón Yáñez  
Editorial Porrúa  
Avenida República de Argentina número 15  
México, 1999.
- **Manual y Guía de Derecho Procesal Agrario**  
Jurisprudencia en Materia Agraria desde 1917, 2da.  
Edición  
Editorial Sista, S.A. de C.V.  
Antonio Macedo número 9  
Colonia Escandón,  
C.P. 11800, México, D.F.
- **La Enajenación de Derechos Parcelarios**  
Primera Edición  
Aldo Saúl Muñoz López  
Editorial Pac, S.A. de C.V.  
Antonio Caso número 149, letra H  
Colonia San Rafael,  
México, D.F., C.P. 06470.
- **Legislación Agraria Actualizada**  
Editada por los Tribunales Agrarios
- **Código Civil Federal**  
Ediciones Delma S.A. de C.V.

- Código Federal de Procedimientos Civiles  
Ediciones Delma S.A. de C.V

- Primer Curso de Derecho Romano  
Agustín Bravo González  
Beatriz Bravo Valdés  
Editorial Pax-México Librería Césarman, S.A.

- Justicia Agraria  
Sergio García Ramírez  
Tribunal Superior Agrario  
Dirección de Publicaciones  
Orizaba número 16, 4º piso

- Cедulario de Tierras  
Compilación de Legislación Agraria Colonial (1497-1820)  
Instituto de Investigaciones Jurídicas  
Serie A Fuentes b) textos y estudios  
Legislativos número 52.

- Visión Global del Agro  
Tribunales Agrarios hacia el año 2000  
Centro de Estudios de Justicia Agraria  
"Dr. Sergio García Ramírez"  
Avenida Alvaro Obregón número 151, 5º piso  
Colonia Roma, C.P. 06700, México, D.F.

- Derecho Privado Romano  
Guillermo Floris Margadant S.  
Duodécima Edición Corregida y Aumentada  
Editorial Esfinge, S.A.  
Colima número 220-503  
México 7, D. F., 1983.

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada**  
Décima Edición  
Ruben Delgado Moya  
Editorial Sista, S.A. de C.V.  
Antonio Maceo número 9  
Colonia Escandón  
C.P. 11800 México, D.F.
  
- **Diccionario Jurídico Mexicano**  
Instituto de Investigaciones Jurídicas  
Universidad Nacional Autónoma de México  
Serie "E" varios, número 30  
Primera Edición, 1984  
Ciudad Universitaria 04510, México, D.F.
  
- **Diccionario de Derecho**  
Rafael De Pina  
Rafael De Pina Vara  
Decimoséptima Edición  
Editorial Porrúa, S.A.  
Avenida República de Argentina número 15  
México 1991.
  
- **Juicio de Usucapion**  
Beatriz Arean De Díaz De Vivar  
Imp. Buenos Aires: Hammurabi, 1989.
  
- **Dominio y Usucapion**  
Elena I. Highton  
Buenos Aires: Hammurabi, 1983.
  
- **Derecho Civil Mexicano**  
Rafael Rojina Villegas  
Tomo Tercero  
Editorial Porrúa, S.A.  
Av. República de Argentina número 15  
México, 1985.

- **Derecho Agrario en México**  
Marta Chávez P. De Velásquez  
Editorial Porrúa, S.A.  
México, 1964.
- **Derecho Civil, Parte General**  
Jorge Alfredo Domínguez Martínez  
Cuarta Edición  
Editorial Porrúa, S.A.  
México, 1994.
- **Derecho Civil Mexicano, Volumen I**  
Rafael de Pina  
Decimonovena Edición  
Editorial Porrúa, S.A.  
México, 1995.
- **Derecho Romano**  
Marta Morineau Iduarte  
Román Iglesias González  
Tercera Edición  
Editorial Harla  
México, 1993.
- **Derecho Romano, Curso de Derecho Privado**  
Sabino Ventura Silva  
Duodécima Edición  
Editorial Porrúa, S.A.  
México, 1995.
- **Tratado Elemental de Derecho Romano**  
Eugene Pelit  
Editorial Época, S.A.  
Emperadores 185, México, D.F.  
1977.

- **Tratado Elemental de Derecho Civil**  
Julien Bonneau  
Tomo I  
Contreras, Editor y Distribuidor  
Calle Bolivia No. 198, Fracc. Yamille C.P. 22600  
Tijuana, B.C., 1985.
  
- **Derecho Civil, Libro Teórico**  
UNITEC, Ciencia y Técnica con Humanismo  
Primera Edición  
México, D.F. 1993.
  
- **Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil**  
Edgardo Peniche López  
Vigésimo Cuarta Edición  
Editorial Porrúa, México, 1997.
  
- **Derecho Romano**  
José Ignacio Morales  
Tercera Edición  
Editorial Trillas, 1987.
  
- **Derecho Romano (Compendio)**  
Raúl Lemus García  
Editorial Limusa, México, 1979.