

1

882009
1



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO

INSTITUTO PATRIA BOSQUES DE ARAGÓN A. C.

PRESUPUESTOS DE LA USUCAPIÓN CONTENIDOS EN EL
ARTÍCULO 5.133 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO
DE MÉXICO A LA LUZ DEL ARTÍCULO 1º ÚLTIMO
PÁRRAFO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

T E S I S

Que para obtener el título de:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

ABEL MORA HERNÁNDEZ.

Asesor: Lic. Araceli Nicolás González.

ESTADO DE MÉXICO,

JULIO DE 2003

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

**TESIS
CON
FALLA DE
ORIGEN**

2

A LA PROFESORA :

LICENCIADA ARACELI NICOLÁS GONZÁLEZ

Por su incansable esfuerzo en la difícil tarea de la Docencia Universitaria, así como su invaluable colaboración y su gran ética profesional, en el asesoramiento de la presente tesis.

**AL INSTITUTO PATRIA UNIVERSIDAD
BOSQUES DE ARAGÓN A. C.**

Por que gracias a esta Universidad y a su personal docente que se dedica a la ardua labor de la enseñanza, logre concluir los estudios correspondientes de la carrera de Licenciado en Derecho.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

AL PRESBITERO:**ANTONIO ARMENDÁRIZ CALDERON.**

Por la ayuda y confianza incondicional que siempre deposito en mí, hasta la culminación de mis estudios profesionales.

A MIS HERMANOS:

Por el apoyo y confianza que siempre me han brindado, a través de su paciencia y consejos que tuvieron conmigo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4

A MIS PADRES:

ABEL ABDÓN MORA PIEDRA

Y

TERESA HERNÁNDEZ PALESTINO

Por ser unos padres ejemplares y responsables por brindarme su comprensión, confianza y respeto durante mi formación profesional.

A DIOS:

Por darme la oportunidad de poder concluir uno de mis más grandes anhelos que a pesar de parecer inalcanzable, con su fortaleza pude hacerlo realidad, por ello hoy te digo: Gracias Padre mío.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ÍNDICE

	PÁG
INTRODUCCIÓN	1
 CAPITULO I. LA POSESIÓN.	
1.1. Concepto de Posesión.	4-10
1.2. Antecedentes Históricos.	11-24
1.3. Clases de Posesión.	25-34
1.4. Requisitos para adquirir Bienes Inmuebles mediante la Posesión.	35-37
1.5. Diferencia entre Poseedor y Propietario.	38-41
1.6. Efectos de la Posesión.	42-39
1.7. Protección de la Posesión.	
1.7.1. Garantías Constitucionales contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.	50-51
1.7.2. Los Interdictos.	51-54
1.7.3. La acción plenaria de la Posesión o Publicana.	55-56
 CAPITULO II. LA USUCAPIÓN COMO MEDIO DE ADQUIRIR INMUEBLES EN PROPIEDAD, EN EL ESTADO DE MÉXICO.	
2.1. Definición de Usucapión.	57-59
2.2. Marco Histórico.	60-78

2.3. Requisitos para Usucapir Bienes Inmuebles en el Estado de México.	79-80
2.4. Elementos necesarios para adquirir la Propiedad de Inmuebles mediante la Usucapión en el Estado de México.	
2.4.1. Causa generadora de la Posesión.	81-82
2.4.2. Tiempo y condiciones de la Posesión.	82-83
2.4.3. La parte demandada tiene que estar Inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Comercio del Estado de México como Propietario del Inmueble materia del Juicio.....	83-84
2.5. Limitaciones para adquirir Bienes Inmuebles en Propiedad mediante la Posesión en el Estado de México.	85-89

CAPITULO III. ENTIDADES PÚBLICAS RESPECTO DE LA USUCAPIÓN DE INMUEBLES EN LA LEGISLACIÓN ACTUAL EN EL ESTADO DE MÉXICO.

3.1. Concepto de Entidades Públicas.	90-93
3.2. Concepto de Bien.	94-95
3.3. Concepto de Bien Inmueble.	96-99
3.4. Clasificación de los Bienes Inmuebles pertenecientes a las Entidades Públicas.	100-107
3.5. Entidades Públicas respecto de la Usucapión de Inmuebles en el Estado de México.	108

3. Inoperancia de la Usucapión para que los Particulares adquieran por este medio Bienes propios de las Entidades Públicas, contemplada en el Artículo 5.133 del Código Civil para el Estado de México a la luz del Artículo 1º Último Párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 109-118

CONCLUSIONES. 119-122

BIBLIOGRAFÍA. 123-127

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

INTRODUCCIÓN

Este trabajo sea realizado con el objeto de hacer un estudio analítico y jurídico a la usucapión, ya que es un tema tan basto como antiguo lo cual hace que ocupe un lugar importante dentro de las instituciones de Derecho Civil, siendo por este medio que se puede adquirir la propiedad de bienes inmuebles mediante la posesión siempre y cuando se reúnan los elementos y requisitos que la ley exige para que proceda esta figura jurídica.

En el desarrollo del primer capítulo de esta investigación se analizará a la posesión como elemento fundamental para que se de la usucapión, se dará el concepto de posesión, se mencionarán los antecedentes históricos de esta institución en el Derecho Romano, se expondrán algunas teorías al respecto, a demás se señalaran las clases de posesión que existen en relación a los bienes inmuebles, así como los requisitos para adquirir en propiedad bienes inmuebles mediante la posesión y el transcurso del tiempo, también se hará la diferencia entre poseedor y propietario, se mencionaran los efectos de la posesión y por último se hablara de la protección que nuestra legislación le da a la posesión.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En el segundo capítulo, se analizará a la usucapión como medio de adquirir inmuebles en propiedad en el Estado de México, por lo que es necesario dar un concepto de usucapión, mencionar sus antecedentes históricos, señalar los elementos y requisitos en que se debe basar la conformación de esta institución jurídica, así como también se hará mención de las limitaciones para adquirir bienes inmuebles mediante la posesión en el Estado de México.

Por último analizaremos el capítulo tres, en el cual haremos referencia a las Entidades Públicas respecto de la usucapión de inmuebles en la legislación actual en el Estado de México, se determinará un concepto de Entidades Públicas, el concepto de bien, el concepto de bien inmueble; la clasificación de los bienes pertenecientes a las Entidades Públicas y se mencionarán las Entidades Públicas respecto de la usucapión de inmuebles en el Estado de México.

Concluiremos este último capítulo con la inoperancia de la usucapión para que los particulares adquieran por este medio la propiedad de los bienes propios de las Entidades Públicas, contemplada en el artículo 5.133. del Código Civil para el Estado de México que a la letra dice: "El Estado, los Municipios y las demás entidades de derecho público, se consideran como particulares para usucapir bienes, pero sus bienes inmuebles propios serán imprescriptibles y no podrán ser objeto de usucapión", por lo que deja en un estado de indefensión a los particulares ya que una gran cantidad de bienes inmuebles se

encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a favor del Gobierno del Estado de México, por lo que estimo que es contrario a lo establecido en el artículo 1º último párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece: "Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las capacidades, las preferencias, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de personas".

Es por tal motivo, que realizo mi tesis sobre este tópico, no con el fin de crítica a nuestro sistema jurídico, sino con la sana intención de que nuestros Gobernantes en turno se den cuenta de la inconstitucionalidad de las reformas que realizan a las leyes secundarias sin tomar como base nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con ello provocar un conflicto de leyes a un caso concreto como lo es la inoperancia de la usucapión para que los particulares adquieran en propiedad bienes propios de las Entidades Públicas.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPITULO I

LA POSESIÓN

- 1.1. Concepto de Posesión.
- 1.2. Antecedentes Históricos.
- 1.3. Clases de Posesión.
- 1.4. Requisitos para adquirir Bienes Inmuebles mediante la posesión.
- 1.5. Diferencia entre Poseedor y Propietario.
- 1.6. Efectos de la Posesión.
- 1.7. Protección de la Posesión.
 - 1.7.1. Garantías Constitucionales contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
 - 1.7.2. Los Interdictos.
 - 1.7.3. La acción plenaria de la Posesión o Publicana.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.A.

1.1. CONCEPTO DE POSESIÓN

Para entender mejor el concepto de posesión es menester saber que su raíz etimológica deriva de la palabra *possessio* que proviene de *sedera* y el prefijo *pos* que significa poder sentarse o fijarse. En tanto que *possidere* para los romanos es entendido como tener una cosa en el propio poder, tener una potestad de hecho en la cosa que de la posibilidad de disponer de ella en la totalidad de sus relaciones con excepción de las de más y tener la intención de mantenerse en relación inmediata e independiente con la cosa.

Al respecto existen dos elementos en la formación de la *possessio*:

- a). El primero que es el material y se refiere a la relación externa o de hecho en que la cosa se halla con respecto a la persona.
- b). El segundo es el físico consistente en la voluntad de tener la cosa en la propia disposición libremente y como exclusión de los demás.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En la época clásica del Derecho Romano, el Jurista Labeo dice que la palabra posesión: "Viene de sede, como si se dijera posición, porque la tiene naturalmente el que se instala en ella; al respecto el Jurista Paulo también la hace derivar de sedes. Posiblemente, posesión provenga de *posse* –poder-, lo que significaría poder asentarse, asentamiento, señorío, poder de hecho sobre una cosa con intención de tenerla para sí."¹

De lo anterior citado se deduce que los romanos entienden a la posesión como el hecho de tener en su poder una cosa corporal, reteniéndola materialmente, con la voluntad de poseerla disponiendo de ella como lo haría un propietario, de lo cual se desprenden los siguientes elementos:

- a). El *corpus*: Es el elemento material de la posesión, que consiste en la relación de hecho existente entre el poseedor y el objeto o cosa.

- b). El *animus*: Es el elemento intencional por el cual el poseedor se comporta como propietario, ejerciendo actos de disposición sobre el objeto pudiendo prestarlo, modificarlo o enajenarlo.

¹ Citado por BRAVO González, Agustín y Beatriz Bravo Valdés, *Primer Curso de Derecho Romano*, 5ª Edición; Editorial Pax; México; 1981; p. 206

El profesor Eugéne Petit menciona que en la época clásica del Derecho Romano la posesión es entendida como: "El hecho de tener en su poder una cosa corporal, reteniéndola materialmente, con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario."²

De lo antes mencionado se deducen los elementos siguientes:

a). El corpus que consiste en el elemento material y es para el poseedor el hecho de tener la cosa físicamente en su poder.

b). El *animus* que es el elemento intencional, y es la voluntad en el poseedor de conducirse como amo con respecto a la cosa; es lo que los comentaristas llamaban *animus domini*.

Después de haber analizado el concepto de posesión elaborado en la época clásica del Derecho Romano, es imprescindible citar algunos conceptos de posesión que nos dan en el Derecho Civil los Tratadistas siguientes:

² *Tratado Elemental de Derecho Romano*; Traducido de la 9ª Edición del francés al español por D. José Ferrández González; 5ª Edición; Editorial Porrúa; México; 1985; p. 238.

Por otro lado el Doctrinario Savigny nos dice: "La posesión es una relación o estado de hecho que da una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con el *animus dominii* o *rem sibi habendi*." ³

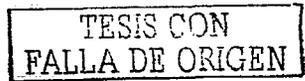
Del concepto antes mencionado se desprenden los elementos siguientes:

a). El primero se refiere a la posesión que es una relación o estado de hecho que se manifiesta a través del *corpus*, es decir del conjunto de actos materiales que demuestran la existencia de un poder físico del hombre sobre la cosa.

b). El segundo elemento es la virtud del estado de hecho de una persona que tiene el poder o la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos de disposición sobre la cosa.

c). En el tercer elemento se contempla el *animus dominii* o el *animus 'rem sibi habendi'*, para que se pueda darse propiamente la posesión, siendo este un elemento de fundamental importancia, que sea

³ Citado por ROJINA Villegas, Rafael. *Compendio de Derecho Civil II*; 13ª Edición; Editorial Porrúa; México; 1996; p. 185.



caracterizado en virtud de que puede existir la posesión teniendo el corpus por conducto de otro o por la posibilidad de ejercerlo, sin que haya actos materiales que impliquen la existencia del mismo, por lo que desde el punto de vista jurídico el elemento material no es tan esencial como el psicológico.

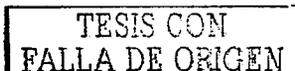
Los Tratadistas Marcel Planiol y Ripert Georges, nos definen a la posesión como: " Un estado de hecho que consiste en detentar una cosa de una manera exclusiva y en efectuar sobre ella los mismos aspectos materiales de uso y de goce como si uno fuera su propietario."

4

A continuación explicaremos los elementos que nos brindan estos dos tratadistas:

a). Como primer elemento tenemos *corpus*, que es el conjunto de hechos que constituyen la posesión, consistentes en aquellos actos materiales de detentación, de uso, de goce, de transformación, ejecutados sobre la cosa.

⁴ *Derecho Civil*; 3ª Edición; Editorial Pedagógica Iberoamericana; París; 1946; p. 386.



b). El segundo elemento se refiere al *animus* o elemento incorpóreo, es la intención del que posee de obrar por su propia cuenta.

El tratadista Julien Bonnecase nos dice al respecto: "La posesión es un hecho jurídico en el dominio ejercitado sobre una cosa mueble o inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de disfrute o de transformación, realizados con la intención de comportarse como propietario de la cosa o como titular de cualquier otro derecho real."⁵

De lo citado anteriormente, podemos decir que para que exista la posesión como hecho jurídico supone la reunión de dos elementos que son el *corpus* y *animus*.

a). El primer elemento es el material representado por un conjunto de hechos que revelan la posesión, siendo estos los actos materiales de uso, de goce, de transformación, que recaen sobre la cosa y constituyen el dominio sobre ella.

b). El segundo elemento se refiere al *animus*, este es el dominio que ejerce una persona sobre una cosa, es decir, que obra con el ánimo de propietario de titular o de cualquier otro derecho real.

⁵ *Tratado Elemental de Derecho Civil*, Editorial Pedagógica Iberoamericana; México; 1995; p. 475.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El Código Civil vigente para el Estado de México contempla el concepto legal de posesión en su artículo 5.28. que a la letra dice: "Es poseedor de un bien el que ejerce sobre él un poder de hecho. Posee un derecho el que lo goza."

Haciendo un análisis entre el concepto de posesión elaborado en la época clásica del derecho romano con la dogmática jurídica que nos presentan diversos tratadistas nos podemos dar cuenta que es imposible que el concepto de posesión halla permanecido invariable, sin modificarse en el curso milenario del tiempo.

A criterio del suscrito la posesión es entendida como el poder de hecho que se ejercita sobre una cosa mueble o inmueble, realizando actos materiales de uso o habite, dando como consecuencia un derecho real o personal.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Para la comprensión integral de la posesión es necesario tomar en consideración las condiciones de esta figura jurídica en sus inicios, y valorar con objetividad las diversas modificaciones que le fueron impuestas desde su estructuración, hasta llegar a su consolidación definitiva.

El Derecho clásico romano comprende del siglo I. A. de J.C., al siglo III D. de J.C., durante esta época surgieron infinidad de instituciones jurídicas de las cuales en lo particular vamos a estudiar los antecedentes de la posesión.

En un principio los juristas clásicos consideraron a la *possessio* como una cuestión de hecho y no de derecho, pero era un hecho que dentro de ciertos límites, producía consecuencias jurídicas, siempre y cuando esta disponibilidad fuera reconocida por el Derecho.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En el *ius civile* clásico (Derecho Civil clásico), la *possessio* se consideraba relevante en los siguientes casos:

1. "El dominio de una *res nec Mancipi* se transmitía por la *traditio ex iusta causa*.

2. Uno de los requisitos de la usucapió era la posesión.

3. El *bonae fidei posesor* de una cosa, adquiría los frutos de está *iure civili*. Un *bonae fidei posesor* de un esclavo adquiría, dentro de ciertos límites, las adquisiciones realizadas por este esclavo.

4. El dominio se adquiría por *occupatio* (ocupación) mediante la posesión de la cosa. Cuando se escapaba un animal salvaje, la posesión y el dominio continuaban existiendo. Los animales salvajes que tuvieran la *consuetudo revertendi*, pertenecían en posesión de su dueño aun cuando vagaran fuera de casa."⁶

De lo anterior se desprende que los elementos constitutivos de la *possessio* son los siguientes:

⁶ Cfr. SCHULZ, *Derecho Romano Clásico*, Traducción Directa de la Edición Inglesa al Español por: José Santa Cruz Tigeiro, Editorial Bosch, Barcelona; 1951, pp. 409 - 410.

a).- El *Corpus*: Es entendido en la época clásica del Derecho Romano como la sujeción o disponibilidad efectiva de la cosa por el poseedor. En un principio significó la aprehensión material de la cosa, es decir el inmediato contacto del poseedor con la cosa.

b).- El *animus possidendi*: Para los romanistas se interpreta como la intención no ya de poseer la cosa en concepto de dueño sino de tener la cosa para sí, para ejercitar sobre ella un poder de hecho con exclusividad e independencia.

Como nos podemos dar cuenta en la doctrina romana se tiene como primer componente del concepto de la posesión al poder físico y exclusivo sobre un objeto. Este elemento se le conoce como *corpus*.

Según la interpretación Savigny, la doctrina romana añadía a este componente, aún otro:

"Que el poseedor tenga voluntad de poseer el objeto como suyo. El *animus rem sibi habendi* o *animus possidendi*, o simplemente, *animus*, es el elemento subjetivo que debe acompañar al elemento objetivo del *corpus*, para que podamos hablar de "posesión."

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

A falta de este segundo elemento – como en el caso del arrendatario –, el poder que tiene una persona sobre un objeto ya que no se califica de posesión, sino de simple detentación – *detentio*, en la terminología de los comentaristas; *possessio naturalis*, según las mismas fuentes, que carece de las consecuencias jurídicas que nacen de la posesión.”⁷

Por otra parte tenemos al *ius honorarium* (Derecho Honorario), cuyo sector mas importante es el derecho pretorio que tiene como finalidad dar mas eficacia al *ius civile* (Derecho Civil), la función del pretor en este caso era la de proteger la posesión a traves de los siguientes interdictos, *interdicta adiscendae possessionis*, *interdicta retinendae possessionis*, y el *interdicta recuperandae possessionis*, los cuales deben interponerse dentro del año en que ha surgido la perturbación de la posesión.

Antes de explicar en que consiste cada uno de los interdictos mencionados, es necesario saber que un interdicto es un procedimiento que protege a la posesión por sí misma y en este sentido la posesión constituye un verdadero derecho, *res iuris* (derecho sobre las cosas), que en este caso el pretor o otorga al poseedor que haya sido turbado o desposeído, haciendo cesar este estado violento, obteniendo la restitución de la cosa. Una vez terminadas estas alegaciones formales,

⁷ Citado por MARGADAN S., Guillermo F. *Derecho Romano*; Editorial Esfinge; 10ª Edición; México; 1981; p. 235.

el pretor pronunciaba la formula del interdicto dirigido a ambas partes.

1. Los *interdicta adiscendae possessionis* (interdicto para adquirir la posesión) si lo analizamos desde el punto de vista estricto podemos decir que estos interdictos no tienen que ver con la protección posesoria; ni son medios de dar eficacia a la posesión, sino medios de obtenerla.

2. Los *interdicta retinendae possessionis*: Estos interdictos proceden cuando un poseedor está amenazado de desposesión ilegal o cuando otra persona turba su posesión, sin privarle de ella por ejemplo pasando frecuentemente sobre su terreno. En este grupo encontramos dos importantes interdictos:

a). El *interdictum uti possidetis*: Que se encarga de estabilizar la situación posesoria de inmuebles, tomando por base tal situación en el momento de la solicitud.

Es posible que esta situación posesoria sea injusta; en tal caso como el interdicto únicamente decide una cuestión de posesión, y no de propiedad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Este interdicto es sólo eficaz cuando el solicitante posee *nec vi, nec clam, nec precario* respecto de la persona contra quien se dirige el interdicto.

b). El *interdictum utrubi*: Se encarga de proteger la posesión de bienes muebles contra posibles perturbaciones, mediante este interdicto el pretor concede la posesión, no la propiedad, desde luego, a la persona que haya poseído el objeto en cuestión, durante más tiempo, en el transcurso de los últimos doce meses, prohibiendo a ambas partes, que traten de modificar esta situación posesoria por la violencia.

El resultado de este interdicto constituye un riesgo para el que lo solicita ya que el pretor puede quitarle la posesión para entregar el objeto a la persona contra quien se pidió el interdicto. Todo depende de saber quién ha poseído por más tiempo, durante los últimos doce meses.

3. Los *interdicta recuperandae possessionis*: El poseedor puede recurrir a uno de los siguientes interdictos cuando se trate de inmuebles:

a). El *interdictum unde vi*: Puede solicitarse en el transcurso de un año.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

b). El *interdictum de vi armata*: Este interdicto se utiliza por el poseedor de un predio, contra la persona que hubiera expulsado de él con ayuda de hombres armados. Puede solicitarse sin limitaciones de tiempo.

c). El *interdictum de clandestina possessione*: procede, por ejemplo, si alguien aprovecha mi viaje a Grecia para quitarme un objeto, sin que yo me dé cuenta inmediatamente.

d). El *interdictum de precario*: Procede si alguien me pide prestado un objeto, y después no quiere devolvérmelo.⁸

Los juristas clásicos, consideran la posesión como un hecho más que como un derecho. Así lo prueba la tutela de la posesión por los interdictos, por que estos no prejuzgaban ni decidían acerca del derecho.

Por otra parte tenemos el período posclásico que comprende de los siglos IV y V de nuestra era. En su transcurso se consumó la división del imperio romano, con el propósito de afrontar mejor las amenazas del exterior. No obstante, Roma dejó de ser el núcleo principal del mundo de aquel tiempo, y más tarde fue víctima de las invasiones bárbaras.

⁸ *Ibidem*: pp. 240 – 242.

El imperio de oriente, que subsistió por más tiempo, heredó la cultura helenístico — romana y genero los ulteriores avances del Derecho.

Durante este período se empieza a hablar de una Quasipossessio sobre determinados derechos o cosas incorporales y de este modo se configura definitivamente la *Possessio iuris* como verdadera y propia posesión de derecho o de cosa incorporal en la época Justiniana o Bizantina.

La época justiniana se contempla en el siglo VI de nuestra era, en la cual surgieron cambios sociopolíticos que se habían iniciado desde el período clásico, concluyendo en una transformación de la realidad social y jurídica. El *ius civile* (Derecho Civil), exclusivo para Roma y los ciudadanos, empezó a perder fuerza, situación que se acentuó al ser otorgada la ciudadanía romana a todos los hombres libres del imperio, y en contra partida, el *ius gentium* (Derecho de gente), que se había desarrollado con el incremento de la actividad *pretoria*, terminó por imponer su predominio y llegó a consolidarse al adoptar instituciones del *ius civile* (Derecho Civil).

A la desaparición de la cultura romana en Europa, y la llegada de la Edad Media los juristas medievales, extendieron de manera ilimitada el concepto de la cuasi posesión romana, más bien por desconocimiento

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

del Derecho Romano que por razón elaborativa de la institución. Se aplicó el principio jurídico de la posesión romana a todo estado de derecho en que una persona estuviese en relación con una cosa o un derecho, y se entendió la necesidad de ampliar jurídicamente dicho estado de hecho⁹

De esta manera el derecho germánico dio origen a un amplio sentido de la posesión desde el punto de vista objetivo que indicaba tres cosas:

1. El poder de hecho que se tiene sobre un objeto material es decir, la simple posibilidad de disponer de él.
2. El derecho que hacía de ese poder de hecho.
3. El mismo objeto sobre el cual recaía ese poder o derecho.¹⁰

“El derecho canónico recogió la tradición germánica de la posesión, trasladándola en la época moderna a los distintos ordenamientos

⁹ Cfr. MUÑOZ, Luis. *Elementos del Derecho Civil Mexicano*; Editorial Porrúa; México; 1978; p. 324.

¹⁰ Cfr. AGUILAR Carvajal Leopoldo. *Segundo Curso de Derecho Civil*, Editorial Jurídica; 2ª Edición; México, 1960; p. 245.

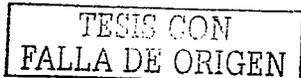
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

legislativos conocidos. Sin embargo, por influencia del renacimiento de los estudios romanísticos, iniciado a mediados del siglo XIX, la tradición germánica resulto duramente combatida y se produjo una gran controversia en torno a la doctrina de la posesión."¹¹

La influencia de la Iglesia en la formación del derecho en Nueva España no sólo es indiscutible, sino de primer orden: basta recordar que los reyes de España, no consideraron suficiente título para la dominación en América la materialidad del descubrimiento, sino que acudieron al Pontífice Romano solicitando la aprobación de la empresa, él la concedió, pero para ello les puso como condición la difusión de la fe católica entre los nativos, dicha condición se puede considerar como innecesaria debido a la catolicidad española y que, interpretada en las primeras instrucciones que los Reyes Católicos dieron a Colón, en el texto del testamento de la reina Isabel, y en múltiples disposiciones incorporadas en las Leyes de Indias, que fue la base de los derechos de los indios a sus propiedades, a su libertad para emitir opiniones sobre asuntos relacionados con la colonización por los españoles de todas las categorías, y la fuente de las encomiendas con sus derechos y obligaciones de cristianizar a los indios, y múltiples pragmáticas, ordenanzas y reales cédulas que tendían a armonizar la vida de los conquistadores con los conquistados sobre el constante supuesto de la supervivencia y evolución de éstos.¹²

¹¹ Cfr. MUÑOZ, Luis. Ob. Cit. p. 325.

¹² ESQUIVEL Obregón, T. *Apuntes para la Historia del Derecho Mexicano*; Tomo I; 2ª Edición; Editorial Porrúa; México; 1984; P. 501.



En la época colonial, a través de la Recopilación de las Leyes de Indias y otras leyes especiales, la legislación civil de Nueva España tuvo la decisiva influencia del derecho español, representado principalmente por las Leyes de Las Siete Partidas, de 1759.

La posesión, como la mayor parte de las nociones de derecho privado colonial, pasaron de España a América a través de la recopilación Partidas, las cuales, como se sabe, constituyeron un máximo esfuerzo por establecer el Derecho Romano con prescindencia casi completa del Derecho Germánico.

Esta definición está tomada del *Digesto* (Colección de las decisiones del Derecho Romano de Justiniano), la cual comprende los elementos esenciales de la doctrina romana, pues requieren la materialidad de la posesión y el ánimo de poseer en calidad de dueño, es decir por sí mismo contiene ya un derecho, cuya extensión será variable de acuerdo a las circunstancias.

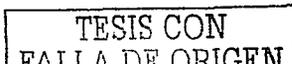
La función rectora del derecho civil español, continuó en los indicios de México independiente; sin embargo, muy pronto encontraría la influencia del derecho francés, como una lógica consecuencia de la influencia cultural sobre los caudillos insurgentes.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Como una culminación de lo antes mencionado, surgió el Código Civil de 1870, mismo que fue elaborado por una comisión designada e integrada por Isidro A. Montiel y Duarte, José María Lafragua, Mariano Yáñez y Rafael Dondé. Este ordenamiento fue promulgado el ocho de diciembre de 1870 y se le denominó: Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California. Su vigencia se inició el primero de mayo de 1871 y tuvo como fuente rectora el el proyecto de código civil realizado por Don Justo Sierra. Haciendo una remembranza, acerca de la posesión en el Código antes mencionado, nos da una definición contenida en su artículo 822 "Posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos, o por otro en nuestro nombre."¹³

El Código Civil de 1824 surge a los 13 años de la vigencia del Código Civil de 1870, se llevó acabo su primera revisión, misma que dio como resultado la elaboración de un nuevo Código, el cual no sólo conservó la denominación del anterior, sino gran parte de su contenido; su promulgación se realizó el 14 de diciembre de 1884, por decreto del entonces Presidente de la República, Don Manuel González; fue publicado el 31 de marzo de 1884 y su vigencia se inició el 1 de junio del mismo año.

¹³ DE IBARROLA, Antonio. *Cosas y Sucesiones*; 4ª Edición; Editorial Porrúa; México 1999. P. 163.



El Código Civil de 1824 en su artículo 822 nos dice: "Posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos, o por otro en nuestro nombre." Como nos podemos dar cuenta este código no tuvo ninguna reforma en cuanto a la figura jurídica de la posesión ya que coincide con el precepto legal del Código Civil de 1870.

A los cuarenta y cuatro años de código Civil de 1884, fue concluido un nuevo proyecto cuya elaboración había sido encomendada a los CC. Licenciados: Rafael García Peña, Ignacio García Téllez y Francisco H. Ruíz. El nuevo Código fue publicado el 26 de mayo de 1928 y entró en vigor el 1 de octubre de 1932.

El Código Civil de 1928 en su artículo 1139, establece la forma legal en que se tiene por cambiada la causa de la posesión, cuando el poseedor que carecía de título de dueño, comienza a tenerlo, también nos hace referencia en los artículos 826 y 827 que tratan al respecto en el capítulo de la posesión. El artículo 1071 del Código anterior, omitió la relación con los citados artículos de la posesión, pero en cambio, hizo énfasis en la buena fe y el justo título, como requisitos de dicha posesión.

Mediante decreto número 128 la H. "XXXIX" Legislatura del Estado, expidió el código Civil del Estado de México vigente, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 29 de diciembre de 1955, el cual entró en vigor el 3 de enero de 1957. Al día de la fecha ha sido reformado, adicionado y derogado en sus disposiciones por esa H.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Representación, en trece ocasiones a través de los derechos legislativos correspondientes.

La primera modificación se efectuó por decreto número 22, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 31 de diciembre de 1963, y la última, por decreto número 33, publicado el 19 de agosto de 1994.

El artículo 5.28 del Código Civil vigente contempla a la posesión de la siguiente manera: "Es poseedor de un bien el que ejerce sobre él un poder de hecho. Posee un derecho el que lo goza."

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.3. CLASES DE POSESIÓN

Actualmente en nuestro país la posesión puede clasificarse de acuerdo a los criterios siguientes: Desde el punto de vista de la intención, en de buena fe, de mala fe y delictiva; por la procedencia en originaria y derivada; por la forma de la adquisición y disfrute, en pacífica, continua y pública.

Clasificación por razón de la intención:

1. Posesión de buena fe: Es aquella mediante la cual, el poseedor de buena fe entra en virtud de un título suficiente para tener el derecho de poseer, siendo esta la causa generadora de la posesión, también es considerado poseedor de buena fe el que ignora los vicios de este título.

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

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

a). El de hacer suyos los frutos, mientras su buena fe no es interrumpida.

b). El de que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho de retener la cosa percibida hasta que se haga el pago.

c). El de realizar mejoras de manera voluntaria, siempre y cuando no se cause daño a la cosa mejorada.

d). El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales o industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión; por lo que tiene derecho al interés legal sobre el importe de estos gastos desde el día en que los haya hecho.

La posesión adquirida de buena fe no se pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que dicho poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.¹⁴

El artículo 5.44. del Código Civil vigente para el Estado de México nos dice al respecto que: "Es poseedor de buena fe el que entra en

¹⁴ Cfr. DE PINA, Rafael. *Elementos de Derecho Civil*; Edición 14ª ; Editorial Porrúa; México; 1994; p. 52.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseedor. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho." (se entiende por título la causa generadora de la posesión)

El poseedor de buena fe tiene los siguientes derechos:

- a). Hacer suyos los frutos percibidos mientras su buena fe no es interrumpida.
- b). Que se le paguen los gastos necesarios y los útiles, teniendo derecho de retener el bien poseído hasta que se haga el pago;
- c). Reiterar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en el bien mejorado o reparado el que se cause al retirarlas;
- d). Que se les paguen los gastos para la producción de los frutos naturales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión; teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho. (Artículo 5.46.)

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2. Posesión de mala fe: El poseedor de mala fe entra a la posesión sin título alguno para poseer, y el que conoce de los vicios de su título.

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

a). A restituir los frutos percibidos.

b). A responder por la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o causa mayor, a no ser que pueda comprobar que los deterioros se hubieran causado aunque la cosa hubiera esta poseída por el dueño. No tiene la obligación de responder por los deterioros naturales o inevitables que sufra la cosa por el transcurso del tiempo.¹⁵

El Código Civil vigente para el Estado de México en su artículo 5.44. a la letra dice: "Es poseedor de mala fe el que entra en la posesión sin título alguno para poseer, o aquel que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho."

¹⁵ Cfr. *Ibidem*; p. 53.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

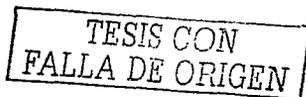
El que haya poseído con mala fe, por menos de un año, a título traslativo de dominio, siempre que no haya obtenido la posesión por medio delictuoso, está obligado:

- a). Restituir los frutos percibidos;
- b). Responder de la pérdida o deterioro del bien sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que pruebe que éstos se habrían causado aunque el bien hubiera estado poseído por su propietario. No responde de la pérdida sobrevenida natural e inevitablemente por el sólo transcurso del tiempo. (Artículo 5.48)

3. La posesión delictuosa: Es poseedor delictuoso el que ha llegado a la posesión por algún hecho previsto y penado por el Código penal o alguna ley de orden penal.

Está obligado a restituir todos los frutos que haya producido la cosa y los que haya dejado de producir por omisión culpable. También responderá de la pérdida o territorio de la cosa sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que pruebe que dichos daños se habrían causado aunque la cosa hubiere estado poseída por el dueño.¹⁶

¹⁶ Cfr. *Ibidem*; pp. 53 – 54.



El Código Civil vigente para el Estado de México nos dice en su artículo 5.132. que la posesión delictiva es: "La posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por usucapión."

Por su procedencia se clasifica a la posesión de la siguiente forma:

1. Posesión originaria.- Es la que tiene el propietario de la cosa cuando en virtud de un acto jurídico la entrega a otro, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en concepto de usufructuario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo.

De lo anterior se desprende que la posesión originaria es aquella que tiene el propietario de la cosa, teniendo el derecho de en tragarla a otro mediante un acto jurídico, para que aquel a quien le sea entregada disfrute de una posesión derivada.¹⁷

Sólo cuando la posesión se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión.

¹⁷ Cfr. *Idem*.



El Código en cita nos dice que el que posee un bien a título de propietario tiene una posesión originaria, pudiendo este entregar a otro el bien, concediéndole el derecho de retenerlo temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, comodatario u otro título análogo o sea que los dos son poseedores, el que lo posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada (artículo 5.30.).

2. Posesión derivada.- Es aquella mediante la cual los poseedores se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a los frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa pérdida.¹⁸

Al respecto el Código Civil vigente para el Estado de México dice que "Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro un bien, concediéndole el derecho de retenerlo temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, comodatario u otro título análogo, los dos son poseedores. El que lo posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada."

¹⁸ Cfr. *Idem*.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Clasificación por la forma de adquisición y disfrute:

1. Posesión pacífica: Es aquella que se adquiere sin actos de violencia.
2. Posesión continua.- Es la que no se ha interrumpido por ninguno de los medios admisibles para la interrupción de la usucapión.
3. Posesión pública: Es la que se disfruta de manera que pueda ser reconocida por todos, y la que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, es decir, la que se tiene con publicidad.

El que posee en concepto de dueño por más de un año, pacífica, continua y públicamente, aunque su posesión sea de mala fe, siempre y cuando que no sea delictuosa, tiene derecho:

- a). "A las dos terceras partes de los frutos industriales que haga producir a la cosa poseída, partiendo la otra tercera parte al propietario, si reivindica la cosa antes de que se prescriba.
- b). A que se le abonen los gastos necesarios y a reiterar las mejoras útiles si es dable separarlas sin detrimento de la cosa mejorada.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

No tiene derecho a los frutos naturales y civiles que produzca la cosa poseída, y responde de la pérdida o deterioro de la cosa, sobre venidos por su culpa."¹⁹

A continuación mencionaremos la forma de adquisición y disfrute de la posesión contemplada en el Código Civil vigente para el Estado:

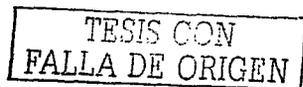
1. Posesión pacífica: Es la que se adquiere sin violencia. (Artículo 5.59)

2. Posesión continua: Es la que no se ha interrumpido por ninguno de los medios señalados en este Código. (Artículo 5.60)

3. Posesión pública: Es la que se disfruta de manera que pueda ser apreciada por todos. También lo es, aquélla que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad (Artículo 5.61).

"El que posee en concepto de propietario por más de dos años, pacífica, continua y públicamente, aunque su posesión sea de mala fe, con tal que no sea delictuosa, tiene derecho a:

¹⁹ *Ibidem*, pp. 54 – 55.



I. Las dos terceras partes de los frutos industriales que haga producir al bien, perteneciendo otra tercera parte al propietario, si reivindica el bien antes de que se prescriba;

II. Que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles, si es dable separarlas sin detrimento del bien." (Artículo 5.50.)

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.4. REQUISITOS PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES MEDIANTE LA POSESIÓN

El Profesor Rafael Rojina Villegas, en su obra Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, nos habla de la posesión derivada y originaria, y hace una distinción de la forma de adquisición de la misma al decir que la posesión deriva comprende la tenencia de la cosa como consecuencia de un derecho real distinto de la propiedad, o como consecuencia de un derecho personal y que la posesión originaria es aquella que se adquiere en concepto de dueño.²⁰

Por otra parte el Tratadista Rafael de Pina nos menciona que la posesión originaria es la que tiene el propietario de la cosa, y que la posesión derivada es aquella que se adquiere por virtud de un acto jurídico en donde el propietario de la cosa la entrega a otro, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en concepto de usufructuario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo.²¹

El Código civil vigente para el Estado de México nos dice al respecto que la posesión de los bienes inmuebles puede adquirirse de manera originaria o derivada.

²⁰ Cfr. Op. Cit. p. 213.

²¹ Cfr. Op. Cit., p. 54.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Por posesión originaria debemos entender que es aquella que tiene el que posee a título de propietario, por otro la do tenemos la posesión derivada, cuando una persona tiene en su poder un bien en virtud de una dependencia respecto del propietario de dicho bien, concediéndole el derecho de retenerlo temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, como nos podemos dar cuenta los dos son poseedores. El que posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. (Artículo 5.29.)

La posesión originaria puede tener como causa generadora de la misma la celebración de un acto jurídico a la que se le llamaría posesión de buena fe, o bien carecer de título alguno para poseer, a la cual se le denomina posesión de mala fe.

“Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseedor.

También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

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

Se entiende por título la causa generadora de la posesión.” (Artículo 5.44. del Código Civil vigente para el Estado de México)

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"Puede ser adquirida la posesión, por la persona que va a disfrutarla, su representante legal, su mandatario o un tercero sin mandato alguno; en este último caso se entenderá por adquirida la posesión hasta que la persona haya verificado el acto posesorio y lo ratifique." (Artículo 5.33.)

Sólo podrán ser objeto de posesión los bienes y derechos que sean susceptibles de apropiación.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.5. DIFERENCIA ENTRE POSEEDOR Y PROPIETARIO

Por posesión debemos entender que es una relación o estado de hecho: "el punto de partida debe ser el que dan los sentidos, lo que nos permite la observación directa advertir, para comprobar un simple estado de hecho, es decir, un contacto material del hombre con la cosa; por virtud de este estado, de hecho una persona retiene en su poder exclusivamente una cosa; como manifestación de ese poder, el sujeto ejecuta un conjunto de actos materiales que se refieren, de ordinario, al aprovechamiento de la cosa; por último, este poder físico puede derivar un derecho real, de un derecho personal, o no reconocer la existencia de derecho alguno"²²

El Profesor Rafael Rojina Villegas nos dice: "la propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto."²³

²² SOTO Álvarez, Clemente. *Prontuario de Introducción al Derecho y nociones de Derecho Civil*.

²³ Edición, Editorial Limusa; México; 1979; pp. 191 - 192.

²³ *Ibidem*; p. 161.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Por otro lado tenemos al Doctrinario Gutiérrez y González que da el siguiente concepto: "Propiedad es el derecho real más amplio, para usar, gozar y disponer de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época."²⁴

De acuerdo con lo anterior podemos concluir que la posesión es una relación o estado de hecho, es decir, un contacto material del hombre con la cosa, y por virtud de ese estado, una persona retiene en su poder exclusivamente una cosa; como manifestación de ese poder, puede ejecutar actos materiales que se refieran al aprovechamiento de la cosa, pudiendo se derivar un derecho real, de un derecho personal, o no reconocerle la existencia de ningún derecho; en este sentido, el Código Civil vigente para el Estado de México en su artículo 5.28. establece: "Es poseedor de un bien el que ejerce sobre él un poder de hecho. Posee un derecho el que lo goza."

En algunos casos, la posesión que se realiza bajo ciertas circunstancias, puede hacer que el poseedor se convierta en propietario; mediante la usucapión, siempre y cuando cumpla con los siguientes preceptos legales de nuestro Código en cita; que la posesión sea en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley. (Artículo 5.128.)

²⁴ *Idem.*

A diferencia de la posesión la propiedad en nuestro Derecho Civil es un derecho "real", que confiere a su titular la facultad de usar, gozar y disponer de una cosa, con las modalidades que fijen las leyes.

El Código Civil vigente para el Estado de México en su artículo 5.65. establece: "El propietario de un bien puede gozar y disponer de él con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes."

El derecho de propiedad da los siguientes derechos al propietario:

1.- El derecho de usar, gozar y disponer de la cosa que es dueño. Es decir, la facultad de aprovechar su uso útil, la de apropiarse de sus productos y de ejercer actos de señorío o dominio, como venderla, regalarla, arrendarla, gravarla.

Este derecho no es absoluto, ya que tiene como límites y modalidades las que determinen las leyes.

2.- la propiedad se puede ejercer por una o mas personas. Cuando es uno solo el titular del derecho, se le llama "propietario" Cuando mas de una persona adquieren ese derecho, respecto de una misma, se les llama "copropietarios".



3.- Hay cosas que no son susceptibles de apropiación y por lo tanto no pueden ser objeto a propiedad de persona alguna. Por ejemplo: las vías públicas, el aire de la atmósfera, el mar, los parques públicos, los ríos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.6. EFECTOS DE LA POSESIÓN

La posesión considerada en sí misma, es un simple hecho; pero el hecho de la posesión, ya sea solo o reunido a otras circunstancias, produce consecuencias jurídicas muy variadas.

Primeramente se encuentra protegida en sí misma:

1. Por medio de una presunción de propiedad, que la defiende contra los ataques de orden jurídico dirigidos contra ella bajo formas de acciones.

2. Por medio de acciones especiales llamadas acciones posesorias que la defienden contra las vías de hecho. En seguida conduce a la adquisición de la propiedad:

a). De los frutos, que el poseedor de una cosa productiva adquiera, es decir, que está autorizando para conservarlos indefinidamente, cuando posee con ciertas condiciones.

b). De la cosa misma, y esto ya sea de una manera inmediata, por medio de la ocupación de las cosas un dueño, o bien al fin de cierto plazo, por medio de la usucapión o prescripción adquisitiva de los derechos reales inmuebles.²⁵

A continuación señalaremos las presunciones posesorias que protege el Código Civil vigente para el Estado de México:

Cabe hacer mención que las presunciones no pueden por si solas legitimar a la posesión y mucho menos la calidad de dominio. Todas las legitimaciones que a continuación se mencionarán, se consideran *juris tantum*, en lo que se refiere a su naturaleza jurídica, es decir, que estas pueden ser impugnadas mediante prueba en contrario.

1. Por una presunción de propiedad. El artículo 5.36 de Código citado, nos dice: "La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario". Otra presunción se extiende a los que poseen en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor "la presunción de haber obtenido la posesión del propietario del bien o derecho poseído."

²⁵ PLAINOL, Marcel y Georges Ripert. Op. Cit. P. 391.

2. La posesión de un inmueble da la presunción de poseer los bienes muebles que se encuentren dentro de él. (Artículo 5.40.)

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

4.- Se entiende que cada uno de los partícipes de un bien que posee en común, ha poseído por todo el tiempo que duró la indivisión, la parte que al dividirse le tocara. (Artículo 5.35.)

5.- Se reputa como nunca perturbado o despojado, el que judicialmente fue mantenido en la posesión. (Artículo 5.43.)

6.- La buena fe se presume siempre; al que afirme lo contrario le corresponde probarla. (Artículo 5.45.)

También encontramos que la posesión en concepto de dueño produce efectos, que son los siguientes:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.- El efecto fundamental que produce la posesión, que se adquiere y disfruta en concepto de propietario del bien poseído es que puede producir la usucapión debiendo estar fundada en un justo título. (Artículo 5.129.)

2.- Corresponde al que tiene la posesión en concepto de dueño ejercitar las acciones jurídicas pertinentes para defender su posesión.

3.- Solicitar la inscripción de su posesión en el Registro público de la Propiedad.

4.- Producir a favor del poseedor a título de dueño la devolución de la cosa poseída con sus frutos y menoscabos, si la posesión fue objeto de despojo por un poseedor con menos derecho.

5.- Cuando se pierde la posesión por darse a favor de otro produce los siguientes efectos, la posesión será dada a favor de quien tiene mejor derecho sobre ella, en razón de que esta puede ser, de buena fe, con título, de inscripción o de antigüedad en la posesión.

Efectos de la posesión de buena fe.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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

a). "Hacer suyos los frutos percibidos mientras su buena fe no es interrumpida.

b). Que se le paguen los gastos necesarios y los útiles, teniendo derecho de retener el bien poseído hasta que se haga el pago;

c). Reiterar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en el bien mejorado o reparado el que se cause al retirarlas;

d). Que se les paguen los gastos para la producción de los frutos naturales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión; teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho."
(Artículo 5.46.)

El poseedor de buena fe a que hace referencia el artículo anterior no responde del deterioro de o pérdida o pérdida del bien poseído, aunque haya ocurrido por hecho propio, pero si responderá de la utilidad que haya obtenido de su pérdida o deterioro. (Artículo 5.47.)

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Efectos de la posesión de mala fe.

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

a). "Restituir los frutos percibidos;

b). Responder de la pérdida o deterioro del bien sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que pruebe que éstos se habrían causado aunque el bien hubiera estado poseído por su propietario. No responde de la pérdida sobrevenida natural e inevitablemente por el sólo transcurso del tiempo." (Artículo 5.48)

El poseedor a que hace referencia el artículo anterior, tiene derecho a que se le reembolsen los gastos necesarios. (Artículo 5.49.)

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

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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

2. A que se le abonen los gastos necesarios y a reiterar las mejoras útiles si es dable separarlas sin detrimento de la cosa mejorada. (Artículo 5.50.)

El poseedor a que se refiere el artículo anterior no tiene derecho a los frutos naturales y civiles que produzca el bien que posee, y responde de la pérdida o deterioro sobrevenidos por su culpa. (Artículo 5.51.)

Efectos de la posesión delictuosa.

El que haya adquirido la posesión por algún hecho delictuoso, está obligado a restituir todos los frutos que haya producido la cosa y los que haya dejado de producir por omisión culpable.

También tiene la obligación de responder por la pérdida o deterioro del bien sobrevenido por su culpa, caso fortuito o fuerza mayor. (Artículo 5.52.)

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

También es importante señalar, que los efectos principales de la posesión son:

1.- La protección a la posesión a través de las garantías individuales, los interdictos y la acción plenaria o publicianas, mismas que serán detalladas en el siguiente punto.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.7. PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN

La posesión, está protegida por la ley, por lo que el poseedor tendrá la facultad de interponer acciones por medio de las cuales ejercitara su derecho posesorio.

De la posesión originaria o derivada, se desprende que el derecho posesorio se funda en la protección jurídica conferida al ejercicio de la posesión que se manifiesta, en la originaria por el concepto de propietario y en derivada por el uso o aprovechamiento de frutos con motivo de un título de los que no transfiere el dominio.

El sistema jurídico mexicano , protege al poseedor de tres formas, las cuales se analizaran en los siguientes apartados:

1.7.1. Garantías Constitucionales contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

El fundamento jurídico de la protección posesoria se encuentra contemplado, en el artículo 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues señala el artículo 14 en su segundo

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

párrafo que: "Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho." Y el artículo 16 de la misma ley, en su primer párrafo dice: "Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento."

De estas dos artículos constitucionales, se desprende que el poseedor de una cosa no podrá ser privado de ella sino mediante un juicio y conforme un mandamiento de autoridad competente que funde y motive su decisión.

1.7.2. Los interdictos:

Son acciones provisionales que tienen por objeto proteger la posesión interina de los bienes muebles y derechos reales constituidos sobre los mismos; estos se dan tanto en la posesión originaria como en la derivada, no prejuzgan sobre la posesión definitiva; se ocupan simplemente de la posesión interna.

El Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de México contempla los siguientes interdictos:

a). La legitimación activa en el interdicto de retener la posesión: "Al perturbado en la posesión jurídica o derivada, de un bien inmueble, compete acción para retener la posesión contra el perturbador, el que mandó tal perturbación o contra el que a sabiendas y directamente se aprovecha de ella, y contra el sucesor del despojante." (Artículo 2.13.)

La finalidad del interdicto de retener la posesión es: "El objeto de la acción de retención al poseedor y poner fin a la perturbación, indemnizar al poseedor y que el demandado otorgue garantía de no volver a perturbar, conminándolo con multa o arresto en caso de que reincida." (Artículo 2.14.)

El interdicto para la retención de la posesión, exige los siguientes requisitos: "La procedencia de la acción de retención de posesión requiere que la perturbación consista en actos preparatorios, tendientes directamente a la usurpación violenta o impedir el ejercicio del derecho, que se reclame dentro de un año." (Artículo 2.15.)

b). Legitimación en el interdicto de recuperar la posesión: "El que es despojado de la posesión, jurídica o derivada, de un bien inmueble,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

debe ser restituido, y le compete la acción de recobrarla contra: el que realiza el despojo, el que lo ha mandado realizar, el que a sabiendas y directamente se aprovecha de él y sucesor del despojante." (Artículo 2.16.)

Dicho interdicto tiene como objeto reponer al despojado en la posesión, indemnizarlo de los daños y perjuicios, obtener del demandado que garantice su abstención y a la vez conminarlo con multa o arresto para el caso de reincidencia. (Artículo 2.17.)

Requisitos para poder interponer la acción de recuperación de la posesión, la acción para recuperar la posesión se decidirá dentro del año siguiente a los actos violentos o vías de hecho causantes del despojo; no procederá cuando el actor poseía clandestinamente, por la fuerza o ruego, pero si contra el propietario o despojante que transfirió el uso y aprovechamiento del bien por medio de contrato. (Artículo 2.18.)

c).- Interdicto de obra nueva: "Al poseedor de inmueble o derecho real sobre él compete la acción para suspender la conclusión de una obra perjudicial a sus posesiones, su denominación o modificación, en su caso; y la restitución de las cosas al estado anterior a la obra nueva. Compete también al vecino del lugar, cuando la obra nueva se constituye en bienes de uso común." (Artículo 2.19.)

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"La acción de obra nueva se da contra quien mandó construir, sea poseedor o detenedor del bien donde se construye." (Artículo 2.20.)

Los efectos de esta acción, por obra nueva se entiende no sólo la construcción de nueva planta, sino también la que se realiza sobre el edificio antiguo añadiéndole, quitándole o dándole una forma distinta. (Artículo 2.21.)

d).- Interdicto de obra peligrosa: "La acción de obra peligrosa se da al poseedor jurídico o derivado de una propiedad contigua o cercana, que pueda resentirse o padecer por la ruina o derrumbe de la obra, caída de un árbol u otro objeto análogo." (Artículo 2.22.)

La finalidad de la acción de obra peligrosa es: "El objeto de la acción de obra peligrosa es la de adoptar medidas urgentes para evitar los riesgos que ofrezca el mal estado de los objetos referidos, obtener la demolición total o parcial de obra o la destrucción del objeto peligroso." (Artículo 2.23.)

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.7.3. La acción plenaria de posesión o publicana:

Compete esta acción al adquirente que tiene justo título y de buena fe, para que se le restituya al bien con sus frutos y acciones en términos del Código Civil, también tendrá que acreditar el actor que tenía la posesión, o la tenía quien le transmitió el bien, aún cuando no hubiera consumado la usucapión.

Esta acción se da contra el poseedor de mala fe, o que teniendo título de igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor. (Artículo 2.6.)

El objeto de esta acción es la de resolver sobre una mejor posesión originaria entre el actor y el demandado.

La acción plenaria se basará en las siguientes reglas:

1. Cuando ninguna parte tiene título. En este caso será mejor la posesión más antigua.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2. En el caso de que ambos poseedores tienen título. Aquí prevalecerá el más antiguo, tratándose de muebles y el caso de inmuebles el primero inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y si son igual en fecha, es mejor la posesión actual.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPITULO II**LA USUCAPIÓN COMO MEDIO DE ADQUIRIR INMUEBLES EN PROPIEDAD, EN EL ESTADO DE MÉXICO.**

- 2.1. Definición de Usucapión.
- 2.2. Marco Histórico.
- 2.3. Requisitos para Usucapir Bienes Inmuebles en el Estado de México.
- 2.4. Elementos necesarios para adquirir la Propiedad de Inmuebles mediante la Usucapión en el Estado de México.
 - 2.4.1. Causa generadora de la Posesión.
 - 2.4.2. Tiempo y condiciones de la Posesión.
 - 2.4.3. La parte demandada tiene que estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Comercio del Estado de México como Propietario del inmueble materia del Juicio.
- 2.5. Limitaciones para adquirir Bienes Inmuebles en Propiedad mediante la posesión en el Estado de México.

2.1. DEFINICIÓN DE USUCAPIÓN

En un principio diremos que la etimología de la *usucapio* es preferentemente clara: *usu capare* significa adquirir por el uso.

Al respecto nos dice el Doctor Guillermo Flores Margadant S. que la usucapión es definida en la época clásica del derecho romano como "*est adjectio dominii, per continuationem possessionis temporis lege definiti*" (la usucapio es la adquisición de la propiedad mediante la posesión continua durante un plazo fijado en la ley)"²⁶

El Profesor Euéne Petit define la usucapión de la siguiente manera: "es la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones: el justo título y la buena fe."²⁷

Por otro lado el Doctor Sabino Ventura Silva define a la usucapión de la siguiente forma: "Era un modo de adquirir la propiedad de una cosa por posesión prolongada de ésta y bajo determinadas condiciones señaladas por la ley (*usu capare*: adquirir por uso). El jurista Modestino nos da la siguiente definición: '*Usucapio est adiectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definiti*. Usucapión es adición

²⁶ MARGADAN S., Guillermo Floris. Op Cit. pp. 267.

²⁷ *Tratado Elemental de Derecho Romano*. Op. Cit. pp. 265.

del dominio por continuación de la posesión durante el tiempo determinado en la ley." ²⁸

Actualmente es definida la usucapión por los tratadistas de Derecho Civil de la siguiente manera:

Los Tratadistas Marcel Planol y Georges Ripert definen a la usucapión como: "un medio de adquirir la propiedad de una cosa por la posesión prolongada de la misma, durante un tiempo determinado." ²⁹

El Profesor Antonio de Ibarrola define a la posesión como: "un Medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada por un tiempo determinado." ³⁰

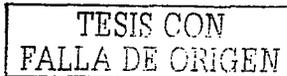
El Tratadista Julien Bonnecase define la usucapión de la siguiente manera: "es un modo de adquirir la propiedad por medio de una posesión prolongada durante un plazo determinado." ³¹

²⁸ Citado por VENTURA Silva, Sabino. *Tratado elemental de Derecho Romano*; 2ª Edición; Editorial Porrúa; México; 1985; p. 265

²⁹ *Derecho Civil*. Op. Cit. p. 465.

³⁰ *Cosas y Sucesiones*; 4ª Edición; Editorial Porrúa; México; 1999; p. 523.

³¹ *Tratado Elemental de Derecho Civil*. Op. Cit. p.969



El Código vigente Civil para el Estado de México en su artículo 5.127.nos dice al respecto: "La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este Código."

A criterio del suscrito la definición que nos dan los Tratadistas Marcel Planol y Georges Ripert, es la mas apegada a nuestra legislación vigente ya que nos dicen que para poder adquirir la propiedad de una cosa, se requiere tener una posesión prolongada de la misma, mediante cierto tiempo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.2. MARCO HISTÓRICO

Los modos derivados de adquirir la propiedad, eran establecidos por el *ius civile*, que en este caso son la *mancipatio*, la *in iure cesio*, la *venditio sub hasta*, la *adjudicatio*, el legado *per vindicationem*, la *assignatio*, los cuales explicaremos a continuación:

a) " La *mancipatio*: Este modo solemne de adquirir es sólo eficaz respecto de la *res mancipi* y entre ciudadanos romanos... se requiere para él la presencia de cinco testigos, las dos partes, un *libripens* (portabalanza), una balanza y un pedazo de bronce (símbolo del precio, recuerdo de una época premonetaria).

En caso de que el derecho de propiedad del vendedor no fuera perfecto, de modo que el comprador tuviera que entregar el objeto a un tercero con mejor derecho (*evicción*), el comprador podía reclamar del vendedor una indemnización de dos veces el precio pagado, mediante la *autoritatis*.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Justiniano suprime este modo arcaico de adquirir la propiedad; sin embargo, sabemos que, en la práctica, la *mancipatio* sobrevivió hasta fines del primer milenio d. de J. C.³²

b) La *in ire cesio*: Esta se realiza a través de un pleito ficticio, por el cual dos personas, con acceso a la justicia romana y con *iura commercii*, podían transmitir la propiedad de *res Mancipi* o *res nec Mancipi* (inclusive *iura in re aliena*). Desde luego, no hubo la garantía de la *autoritatis*; formalmente, el comprador no había adquirido algo del vendedor, sino que sólo había afirmado que la propiedad de un objeto le correspondería, y por la defectuosa defensa por parte del demandado, el actor había ganado el pleito.³³

c) La *venditio sub hasta*, una venta pública del botín obtenido por la república como consecuencia de la guerra. La venta se realizaba "bajo la lanza", símbolo de la propiedad.³⁴

d) "La *adjudicatio*, por la cual un juez atribuye la propiedad a las partes en una *actio* divisoria, después de dividir la copropiedad, la herencia indivisa o después de la reproducción de límites borrados".³⁵

³² MARGADAN S., Guillermo Floris. Op. Cit. p.263.

³³ Cfr. *Idem*.

³⁴ Cfr. *Idem*.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

e) "El legado *per vindicationem*, por el cual el legatario recibe ipso iure, por la apertura de un testamento válido (respectivamente, por acepción de la herencia por un heredero *extraneus*) la propiedad quiritaria sobre el objeto del legado."³⁶

f) "*La assigne, actio* por el cual el Estado romano otorga la propiedad de parcelas del *ager publicus* a veteranos, proletarios urbanos, etc."³⁷

Pasemos ahora del *ius civile* al *ius gentium*, aquí encontramos la *traditio*, como importante modo de adquirir la propiedad.

Esta forma de adquisición consta de varios elementos:

a) " Debe haber una entrega. Sin embargo, ésta no basta, pues *numquam nuda traditio transfert dominium, sed ita si venditio aut alia iusta causa praecesserit* (la mera entrega física nunca transmite la propiedad, si no le precede una venta u otra justa causa para tal transmisión), de manera que a este elemento, exterior y objetivo, debemos añadir otro, interior y subjetivo."

³⁴ *Idem.*

³⁶ *Idem.*

³⁷ *Ibidem*; p. 264.

b) " La intención de las partes de celebrar uno de los múltiples negocios lícitos que normalmente tienen por consecuencia una transmisión de la propiedad. Esta intención debe existir en forma concordante entre ambas partes: si uno pensaba que el negocio era una donación – que transmite la propiedad – y el otro que era un préstamo de uso o *comodato* – que no transmite la propiedad –, el resultado no es una *traditio*."³⁸

De lo anterior se desprende que para poder adquirir la propiedad por medio de la *traditio* debe cumplirse con los siguientes elementos:

1. Un elemento formal : La entrega de la cosa (*corpus*).
2. Un elemento subjetivo: Ser representado por la intención de transmitir y de adquirir la propiedad en el *transmitente* (*tradens*) y en el adquirente (*accipiens*) respectivamente.
3. Un elemento que es la *iusta causa traditionis* : La *traditio* no es un negocio jurídico abstracto sino que precisa una justa causa fundamento o motivo inmediato que justifique la actuación de las partes (compraventa, donación , entre otros).

³⁸ *Idem*.

Otras formas de adquirir la propiedad es mediante la *usucapio* o mediante la *praescriptio longi temporis*.

1. *Usucapio est adjectio dominii, 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 opone a la invasión de su derecho, de manera que otra parte, quien ejercita un 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 trascurso del tiempo.

Este modo de perder y de adquirir derechos se llama prescripción o usucapión: es contrario al principio de que solo por actas propios podemos perder los derechos que nos correspondan, pero esta institución resulta necesaria para evitar que, después de generaciones o siglos, se reclamen todavía algunos vicios en la transmisión de derechos.

Además, era útil la *usucapio* 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 institución transitoria que, por el mero trascurso del tiempo, se concerta en quiritaria.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Por lo tanto, la *sucapio* era una institución reparadora.

En tercer lugar, 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 había adquirido... etc. En otras palabras, tendría que describir *ab ovo* la biografía jurídica del objeto en cuestión: la famosa *probatio diabólica*.

Ya desde las XII Tablas, los romanos reconocieron la propiedad podía adquirirse por quien no fuese titular de ella, mediante la *usucapio*, siempre que se comportara como si fuera el propietario, bajo algunas condiciones, que ya muchas generaciones de juristas han aprendido por medio del siguiente hexámetro latino:

Res habilis; titulus, fides; possessio; tempus.

Observemos, empero, que para las XII Tablas la *usucapio* nunca puede invocarse por un extranjero contra los intereses de un romano: *adversus hostem aeterna autoritas*, a sea: en todo tiempo podemos a firmar nuestro derecho de propiedad frente a extranjeros (que alegan la *usucapio*).

Analicemos los precitados requisitos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

I. *Res habilis*; En primer lugar, no es hábil para los efectos de la *usucapio* la cosa que esté fuera del comercio. Por tanto, la posesión de buena fe, como si fuera un esclavo, de una persona libre que no sabe que es libre, nunca hace adquirir la *diminica potestas* sobre ella, ya que no es una *res habilis* para la *usucapio*.

En segundo lugar, tampoco es hábil, a este respecto, desde la Ley de las XII Tablas, el objeto robado.

Se equiparan a objetos robados los inmuebles obtenidos por despojos, las cosas logradas por funcionarios públicos mediante presión ilegal, etc.

Tales objetos ni siquiera pueden usucapirse por algún tercer poseedor de buena fe, solución absurda cuya esperanza se suavizó algo cuando Teodosio II dispuso, en 424 que todas las acciones prescribirían a los treinta años. Estrictamente hablando, esto no implica una prescripción adquisitiva de treinta años para las cosas robadas, sino únicamente una prescripción extintiva de la *reivindicatio*. El propietario conserva un derecho sin acción, y el poseedor no adquiere la calidad de propietario, aunque protegido contra el peligro de la *reivindicatio*.

Finalmente, a la prescripción extintiva de la acción que corresponde al propietario, añadió Justiniano una prescripción adquisitiva,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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.

En tercer lugar, es una *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.³⁹

2. *Titulus*: El *usucapiente* debe poder alegar algún título como fundamento de su posesión: una compraventa, aunque quizá viciada; un testamento, el cual probablemente pueda ser revocado por otro posterior.⁴⁰

³⁹ *Ibidem*: pp. 27 - 269.

⁴⁰ *Cfr. Idem*.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3. Sólo la posesión de buena fe se convierte por la *usucapio* en propiedad.

La buena fe es algo más que una mera ignorancia de los vicios de la posesión, ya que esta debe ser la creencia positiva de que la posesión es justa; aunque 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*.

Cabe mencionar que la buena fe es sólo necesaria cuando comienza la posesión: *mala fides superveniens non nocet*: la mala fe que sobreviene no hace daño; ya que el derecho canónico enmendó este principio, llegando a la conclusión de que *scientia superveniens nocet*.

Aquí el Derecho Romano distingue entre la transmisión a título universal y a título particular. En el primer caso, el adquirente, continúa la posesión del transmitente, con su buena o mala fe. En cambio tratándose de una transmisión a título particular, el adquirente adquiere una posesión *mala fide* o *bona fide*, según su propio parecer sobre el carácter de su posesión. Como nos podemos dar cuenta el derecho mexicano actual ha adoptado estos principios romanos.⁴¹

⁴¹ Cfr. *Ibidem*; pp. 269 – 270.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4. *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 quiere una *possessio ad usucapionem*."⁴²

5. *Tempus*: Esta posesión debe durar, cuando menos, un año para muebles y dos para inmuebles. En este caso se puede añadir el tiempo de la posesión del predecesor al tiempo del poseedor actual; siendo, indiferente para el derecho que, durante el plazo de la prescripción, el objeto haya cambiado varias veces de poseedor.⁴³

Por otro lado tenemos la *Praescriptio longitemporis* la cual nace como una necesidad de seguridad jurídica para las provincias; debido a su intensa actividad económica, 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*. Recordemos que ya hemos mencionado que los inmuebles de provincias son *res inhábiles* para efectos de la *usucapio*. Es por ello que surge para este fin especial, paralelamente con la *usucapio*, esta nueva figura.

⁴² *Idem*.

⁴³ *Cfr. Idem*.

El plazo fijado para esta prescripción fue de diez años: si vivía en la misma ciudad o veinte años si vivía en otra ciudad (o providencia), según se diera entre presentes o ausentes.

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.

Justiniano, el unificador, fundió la *usucapio* y la *Praescriptio longitemporis*, debido a que en los últimos tiempos del imperio todos los habitantes adquirieron la categoría de ciudadanos romanos y al igualarse también la condición jurídica de las cosas romanas y de las fincas provinciales, desaparece la distinción entre la usucapión y la prescripción de largo tiempo, y se creó una prescripción de tres años para los muebles y de diez o veinte para inmuebles, según que se tratara de un propietario *praesens* o *absen*. Dentro de esta institución valen las reglas expuestas sobre la *accessio temporis* y la determinación de la buena o mala fe.⁴⁴

El derecho moderno se conforma con plazos más cortos: tres años o cinco años para muebles, según que haya buena fe o mala fe, y cinco o diez años para inmuebles. A estos plazos puede añadirse el período

⁴⁴ Cfr. *Ibidem*; p. 271 – 272.

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*.⁴⁵

A continuación haremos mención de los antecedentes de la usucapión en el Derecho Civil Mexicano, diciendo lo siguiente:

En la época colonial, a través de la Recopilación de las Leyes de Indias y otras especiales, la legislación de Nueva España tuvo la decisiva influencia del derecho español, representado por las Leyes de las Siete Partidas, de 1759.

Durante la dominación española, fue el Fuero Juzgo en su título II del libro X, el que conoció la prescripción en las Leyes de las Siete

⁴⁵ Cfr. *Idem*.

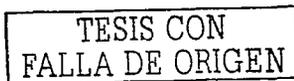
Partidas, misma que exigía para la usucapión ordinaria el transcurso de treinta años; des pues pasó esta institución a los Fueros Municipales en los cuales se considera "que el propietario que poseyere quieta y pacíficamente cualquier bien, habiéndolo adquirido por justo título, de donación, compra o testamento, no estaba obligado a responder de ello. De esta manera en el plazo de un año y medio o dos años podían serle adjudicados legalmente los bienes muebles e inmuebles."⁴⁶ En lo que se refiere a las Siete Partidas, incluyó los principios citados, y así, en la ley 29ª título XIX de la partida tercera se ocupa de la usucapión natural y civil.

De esta manera es como la usucapión o prescripción adquisitiva, regulada conjuntamente con la prescripción negativa, llego hasta nuestros Códigos Civiles que son el de 1870, 1884 y el de 1928.

El Código Civil de 1870 en su capítulo I contempla la prescripción, destacando los siguientes aspectos:

Como definición se expresa en el Código Civil de 1870 que la "prescripción es un medio de adquirir el dominio de una cosa o de librarse de una carga u obligación mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley" (Artículo 1165)

⁴⁶ Instituto de Investigaciones Jurídicas; *Diccionario Jurídico Mexicano*; Editorial Porrúa, S.A. y UNAM; México; 1987; p. 2504.



En el artículo 1166 se establece la diferencia entre prescripción positiva (adquisitiva) y la prescripción negativa (liberatoria).

Según el artículo 1167, son prescriptibles las cosas, derechos y obligaciones que están en el comercio.

En su capítulo III de Código citado establece lo siguiente:

Los in muebles se prescriben en veinte años, si existe buena fe; de mala fe a los treinta (Artículo 1195).

La prescripción de los muebles se encuentra contemplada en el capítulo IV del mismo Código:

En este capítulo se puntualiza que lo muebles prescriben en tres años, si la posesión es de buena fe, continua, pacífica y con justo título; o en diez años independientemente si es de buena fe y con justo título (Artículo 1196).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El Código Civil de 1884 en su capítulo I, denominado de la prescripción en general, suprime los artículos 1182 y 1183, del Código anterior, relativos al perfeccionamiento de la prescripción, su deducción, y a la imposibilidad de los jueces para considerarla de oficio, respectivamente.

En su capítulo III con templa la prescripción de las cosas inmuebles, el Código de 1884 reduce los plazos para prescribir sobre inmuebles, derechos y acciones reales, incluyendo las servidumbres voluntarias, a diez años si existe buena fe y veinte años si aquella es de mala fe (Artículo 1086 y 1087).

En el capítulo IV se encuentra contemplada la prescripción de las cosas muebles, el Código de 1884 establece las modificaciones siguientes:

Reduce a cuatro años el plazo para que un tercero de buena fe adquiera por prescripción, la cosa que hubiera sido perdida por su dueño, o adquirida por medio de un delito (Artículo 1090).

El capítulo V del Código de referencia habla de la prescripción negativa, que reduce a diez años la prescripción entre dueño y enfiteuta, en el censo enfiteutico (Artículo 1107).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El Código Civil de 1928 en su capítulo I contempla las disposiciones generales; en su artículo 1139, establece que la forma legal en que se tiene por cambiada la causa de la posesión ... cuando el poseedor que carecía de título de dueño, comienza a tenerlo...hace referencia a los artículos 826 y 827 que tratan al respecto en el capítulo de la posesión. El artículo 1071 del Código anterior, omitió la relación con los citados artículos de la posesión, pero en cambio, hizo énfasis en la buena fe y el justo título, como requisitos de dicha posesión.

El Código Civil de 1928, titula su capítulo II, la prescripción positiva, en tanto que el Código anterior lo denomina: reglas para la prescripción positiva; el Código de 1928 fusiona a los capítulos II y IV, que el ordenamiento predecesor dedicaba a la posesión de las cosas inmuebles a la prescripción de las cosas muebles, respectivamente. Además hace los cambios siguientes:

El artículo 1171 del Código de 1928 estipula que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, y elimina las referencias del justo título y la buena fe, consideradas por el Código anterior; pero conserva los requisitos de la posesión pacífica, continua y pública.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Su prime las definiciones de justo título, buena fe y de los mencionados requisitos de la posesión, definiciones que la ley sustantiva de 1884 estipulaba en artículo distintos.

En el artículo 1152, del Código en cita reduce a diez año y a cinco años el plazo para la prescripción sobre inmuebles, si se cumplen los requisitos de la posesión necesaria para prescribir (fracción I); y añade que el mismo plazo se observara cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de la posesión (fracción II). Igualmente, reduce de veinte a diez años el plazo de prescripción sobre inmuebles, cuando la posesión es de mala fe, si se cumplen los requisitos de la posesión necesaria para prescribir (fracción III). Además, agrega la fracción IV, que estipula: "Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rustica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído o que por no haber hecho el poseedor de fina urbana, las reparaciones necesarias, ésta a permanecido desahitada la mayor parte del tiempo que ha estado en posesión de aquél.

Conserva el plazo de prescripción para bienes muebles, en tres años, si se cumplen los requisitos de la posesión y hay buena fe; pero reduce de diez a cinco, el plazo de la prescripción, cuando en la posesión falta la buena fe (Artículo 1153).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El Código para el Estado de México de 1956, establece la usucapión en el libro segundo, denominado: De los Bienes; dentro del Título cuarto: De la Propiedad en General y de las medios de Adquirirla; Capítulo V: De la usucapión.

La usucapión es considerada como "un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante un tiempo determinado y con las condiciones establecidas en este" (Código Artículo 910).

Al señalar los requisitos de la posesión necesaria para usucapir, así como los plazos y condiciones de la usucapión sobre bienes muebles e inmuebles, y en general, a través de los preceptos respectivos, el ordenamiento del Estado de México, coincide con los contenidos del Código del Distrito Federal respecto a la prescripción positiva; pero es menester mencionarse la diferencia que se manifiesta en aquél, a través de la protección que se da al Estado y los municipios mediante el artículo 918 que señala: "El Estado, Municipios y demás corporaciones de carácter público, se consideran como particulares para usucapir bienes, pero las protecciones del Estado y los municipios, sólo podrán adquirir por ese medio, cuando hayan tenido en posesión apta para la usucapión durante el doble del tiempo que se señala en este Código respecto de las demás personas."

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El Código Civil vigente para el Estado de México en su Libro Quinto, Título Cuarto, Capítulo V, en su artículo 5.127. nos dice: "La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y condiciones establecidas en este Código."

El artículo 5.130 del Código en cita menciona que el plazo para usucapir inmuebles es de:

1. Cinco años, si la posesión es de buena fe o cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión.

2. Diez años, cuando sea la posesión de mala fe.

El plazo para usucapir los bienes muebles es de tres años, si son poseídos de buena fe y de cinco años en caso contrario (Artículo 1.132.).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.3. REQUISITOS PARA USUCAPIR BIENES INMUEBLES EN EL ESTADO DE MÉXICO

El Código Civil vigente para el Estado de México en su artículo 5.128. establece que los requisitos de la posesión para usucapir son los siguientes:

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

Como nos podemos dar cuenta solo la posesión que se adquiere y disfrute en concepto de propietario del bien poseído producirá la usucapión, comprendiendo no solo la buena fe sino también, la posesión de mala fe. Al respecto el artículo 1.129. del Código antes citado establece: "Sólo la posesión que se adquiere y disfrute en concepto de propietario puede producir la usucapión debiendo estar fundada en justo título."

El concepto de posesión pacífica lo encontramos establecido en el artículo 5.59. del Código Civil vigente para el Estado de México de la siguiente manera: "Posesión pacífica es la que e adquiere sin violencia."

ESTADO DE MÉXICO
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FALTA DE ORIGEN

De lo anterior se puede decir que para poder disfrutar de los beneficios que se derivan de la posesión en concepto de propietario y por más de un año, así como para operar la usucapión; es necesario que la posesión sea de manera pacífica, y se define como tal la que se adquiere sin violencia.

Por otro lado tenemos el concepto de posesión continua, el cual se encuentra contemplada en el artículo 5.60. del Código Civil vigente para el Estado de México que a la letra dice: "Posesión continua es la que se ha interrumpido por alguno de los medios señalados en este Código."

Por último tenemos el concepto de posesión pública establecido por el artículo 5.61. del Código en cita que dice lo siguiente: "Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos y la inscrita en el Registro Público de la propiedad."

De lo antes señalado puede decirse que la posesión pública resulta, especialmente de la circunstancia de que se disfrute de manera que pueda ser conocida de todos; pero con mayor razón será pública la posesión que se tenga de un bien inmueble cuando se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.4. ELEMENTOS NECESARIOS PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE INMUEBLES MEDIANTE LA USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO

2.4.1. *Causa generadora de la posesión*

El artículo 5.128. del Código Civil para el Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, y pública. Por lo que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con carácter de propietario y tal calidad sólo podrá ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador estará imposibilitado para determinar si cumple con tal elemento. El artículo 5.129 del ordenamiento citado dice: "Sólo la posesión que se adquiriera y disfrute en concepto de propietario del bien poseído puede producir la usucapición debiendo estar fundada en justo título." De tal manera que cuando se promueve un juicio de usucapición, es imprescindible que el actor acredite dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho, el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente para que la autoridad esté en actitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, para que se pueda computar el término de ella, pudiendo ser esta de buena o mala fe.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

De lo anterior se desprende que para poder usucapir bienes inmuebles, se exige que la posesión del bien poseído se adquiera y disfrute en concepto de propietario; comprende no sólo los casos de buena fe si no también los de mala fe, no es necesaria la simple intención de poseer como propietario, es necesario probar la ejecución de actos o hechos, susceptibles de ser apreciados por los sentidos de manera fehaciente y objetiva, de tal manera que esta objetividad demuestre que es poseedor del bien inmueble reúne los elementos y requisitos que la ley exige para usucapir.

2.4.2. Tiempo y condiciones de la posesión

Para este efecto, el Código Civil vigente para el Estado de México establece los plazos para usucapir bienes inmuebles.

Señala el artículo 5.130. que lo bienes inmuebles se adquieren por usucapión:

- I. En cinco años, si la posesión es de buena fe o cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

II. En diez años, cuando se posean de mala fe;

III. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones anteriores, si se demuestra, que el poseedor de finca rústica no ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que 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.

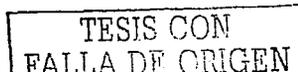
La parte demandada tiene que estar inscrita en el Registro público de la Propiedad del comercio.

Al respecto nos dice el artículo 5.139. del Código en comentario que: "La usucapión de bienes inmuebles se promoverá contra quien aparezca como propietario en el registro Público de la Propiedad."

De lo anterior podemos decir que la posesión de bienes inmuebles se considerara con mayor razón pública cuando se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Comercio.

2.4.3. La parte demandada tiene que estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Comercio del Estado de México

Como ya hemos mencionado con anticipación, la usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los



mismos, durante el tiempo y condiciones establecidas por la ley y que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y condiciones requeridas para adquirirlos por usucapión, puede promover el juicio contra quien aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad del Comercio, a fin de que se declare que la usucapión, se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. De acuerdo a lo anterior, para que proceda la acción intentada, el actor debe acreditar que el inmueble que pretende usucapir se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Comercio, a nombre del demandado. Su fundamento legal lo encontramos en el artículo 5.140. del Código Civil vigente para el Estado de México que a la letra dice: "La usucapión de los bienes inmuebles se promoverá contra quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad."

Este elemento se acreditara de manera plena, con la certificación del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.5. LIMITACIONES PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES EN PROPIEDAD MEDIANTE LA POSESIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO

La usucapión no opera, en los siguientes casos que establece el artículo 5.137. del Código Civil vigente para el Estado de México, de los cuales se hará referencia a continuación:

I Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad;

Como ascendientes debemos entender el grado de parentesco constituido por las personas de las cuales se desciende, como son, bisabuelos, abuelos, padres y por descendiente la persona que desciende de otra como son los hijos, los nietos, bisnietos; existiendo durante la minoría de edad de los descendientes la patria potestad la cual debemos entender como el conjunto de las facultades que supone también deberes, conferidos a quienes la ejercen, pudiendo ser los (padres , abuelos, adoptantes, según los casos) destinados a la protección de los menores no emancipados en cuanto se refiere a su persona y bienes, al respecto el Código Civil vigente para el Estado de México nos habla en el Título Séptimo de la Patria Potestad, disponiendo en su artículo 4.203 que la patria potestad comprende la representación legal y la protección integral del menor en sus aspectos físico, moral y social, su guarda y custodia, la administración de sus bienes y el derecho de corrección y en el artículo 4.208 dispone que los que ejercen la patria

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

potestad tienen la administración legal de los bienes que les pertenecen a los sujetos a ella y la obligación de realizar actos tendientes a conservar y mejorar su patrimonio, de lo que se desprende que los ascendientes que ejerzan la patria potestad deben únicamente realizar actos tendientes a conservar y mejorar el patrimonio de los menores, por lo que resulta procedente la limitante consistente en que no opera la usucapión entre ascendientes y descendientes durante la patria potestad.

II Entre cónyuges;

En esta fracción se impide que la usucapión corra entre los cónyuges, en virtud de la comunidad de vida que existe entre ellos. Comunidad que implica, aun en los casos que se haya optado por la separación de bienes, el uso y disfrute de los bienes que conforman la infraestructura en donde se desarrolla. Por lo que la posesión de bienes no aprovecha a ninguno de los cónyuges, como tampoco perjudica el transcurso del tiempo a los créditos que hubiere entre ellos; así también tenemos que en el Código Civil vigente para el Estado de México en su artículo 4.23. establece que: "Entre los cónyuges no corre el plazo para la prescripción." , de lo expuesto se concluye que esta limitación en comento resulta valida su aplicación.

III Contra los incapacitados, mientras no tenga representante legal;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El Código Civil vigente para el Estado de México en su artículo 4.230. dispone que tienen incapacidad natural y legal: los menores de edad, los mayores de edad disminuidos o perturbados en inteligencia por trastornos mentales, aunque tengan intervalos lúcidos, los sordomudos que no sepan leer ni escribir, los ebrios consuetudinarios, y los que habitualmente hacen uso inadecuado de estupefacientes, psicotrópicos, o cualquier otra sustancia que altere la conducta y produzca dependencia, las personas que por cualquier causa física o mental no puedan manifestar su voluntad por algún medio; y al respecto el Código antes mencionado en su artículo 2.2. nos dice que la minoría de edad, el estado de interdicción y las demás incapacidades establecidas por la ley, son restricciones a la personalidad jurídica; pero los incapaces pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes. Como es de verse la ley señala que para ejercitar sus derechos u obligaciones solo se podrá realizar a través de sus representantes, por lo que resulta acertado que el legislador haya incluido en el Código Civil vigente para el Estado de México esta limitante en comento.

IV Entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dure la tutela;

Esta fracción protege a los incapaces y limita el poder de aquellos que deben velar por sus personas y bienes.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

V Entre los copropietarios o coposeedores respecto del bien común;

Responde a la naturaleza misma de la copropiedad y se extiende a la posesión. En tanto el bien común se mantenga como tal, es decir, mientras no se divida la posesión para estos casos no cuentan los requisitos que establece el Código Civil vigente para el Estado de México en su artículo 5.128. que establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser: En concepto de propietario, de forma Pacífica, continua y pública.

VI Contra los que se ausenten del Estado por comisiones de servicio público;

En esta limitante el legislador exceptúa expresamente de la presunción de falta de interés que encierra este tipo de prescripción a los ausentes por comisiones de servicio público. Esta excepción se justifica plenamente por la naturaleza de la actividad que desarrolla en beneficio de la colectividad.

VII Contra los militares en servicio activo que se encuentran fuera del Estado;

Al igual que en la fracción anterior esta excepción se justifica por la naturaleza de la actividad que desarrolla en beneficio de la colectividad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

VIII Contra bienes inmuebles del Estado y municipios.

Esta limitante encuentra su fundamento legal en el Código Civil vigente para el Estado de México en su artículo 5.133. al establecer que el Estado, los Municipios y las demás Entidades de derecho público, se considerarán como particulares para usucapir bienes; pero sus bienes inmuebles propios serán imprescriptibles y no podrán ser objeto de usucapición; esta limitante es de nueva creación por el legislador, ya que el Código Civil para el Estado de México anterior inmediato al vigente, no contempla esta limitante, sino por el contrario en su artículo 918 establece que: el Estado, los municipios y demás corporaciones de carácter público, se consideraran como particulares para usucapir bienes; pero los propios del Estado y municipios, solo podrán adquirirse por ese medio cuando se hayan tenido en posesión apta para la usucapición durante el doble del tiempo que señala dicho ordenamiento legal. Esta limitante resulta contraria a lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ya que en su artículo 1º en su último párrafo establece la garantía de igualdad, la cual se esta transgrediendo con el contenido del artículo 5.133. del Código Civil vigente para el Estado de México, por lo que a nuestro criterio esta limitante debe de derogarse e incluirse en dicho ordenamiento legal lo establecido en el artículo 918 del Código Civil anterior inmediato al vigente.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPITULO III**ENTIDADES PÚBLICAS RESPECTO DE LA USUCAPIÓN DE INMUEBLES EN LA LEGISLACIÓN ACTUAL EN EL ESTADO DE MÉXICO.**

- 3.1. Concepto de Entidades Públicas.
- 3.2. Concepto de Bien.
- 3.3. Concepto de Bien Inmueble.
- 3.4. clasificación de los Bienes Inmuebles Pertenecientes a las Entidades Públicas.
- 3.5. Entidades Públicas respecto de la Usucapión de Inmuebles en el Estado de México.
- 3.6. Inoperancia de la Usucapión para que los particulares adquieran por este medio Bienes propios de las Entidades Públicas, contemplada en el artículo 5.133. del Código Civil para el Estado de México a la luz del Artículo 1° último párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3.1. CONCEPTO DE ENTIDADES PÚBLICAS

En relación a este punto los diccionarios jurídicos y Tratadistas del Derecho no dan un concepto concreto de Entidades Públicas; por lo que procederemos a desglosar los términos que la integran, como son las palabras Entidades y Públicas.

El Diccionario Jurídico de Legislación y Jurisprudencia, nos dice lo siguiente en relación a este punto:

"ENTIDAD. (Lat. *ENS, ENTIS*: Ente) f. Lo que integra la esencia o la forma de una cosa. Ser o ente. Valor o trascendencia de las cosas. Colectividad, institución, establecimiento, agrupación o empresa. Para el Derecho, entidad es la persona, bien sea individual o colectiva, más generalmente una sociedad o corporación."⁴⁷

"ENTE. (Lat. *IN*: En, y *ENTIS, ESSE*: Existir) m. El que es o existe. Ser. Entidad u organismo. En filosofía, esta palabra significa capaz de ser, de existir, en este sentido, se puede denominar ente todo lo que puede existir o lo que tiene esencia real."⁴⁸

⁴⁷ GUIZADA Alday, Francisco Javier. Editorial Angel; México; 1999; p. 301.

⁴⁸ *Idem*.

"**PÚBLICO.** (Lat. *PUBLICUS* : Público, oficial, de *PUPULUS* : Pueblo) adj. Como adjetivo, lo conocido, notario o patente. Lo sabido por todos o muchos. Vulgar, común. De todos o para todos. De general uso o aprovechamiento. De autoridad o funcionario como contrapuesto a lo privado."⁴⁹

Por otra parte tenemos el Diccionario de Derecho usual que nos da los siguientes conceptos:

"**ENTIDAD.** Lo que integra la esencia o forma de una cosa. (Ser o ente). Valor o trascendencia de las cosas. (Colectividad, institución, establecimiento, agrupación o empresa)."⁵⁰

"**PÚBLICO.** Como adjetivo, lo conocido, notorio o patente. (Lo sabido por todos.) De general uso aprovechamiento. (De autoridad o funcionario, como contrapuesto a lo privado.) Oficial. (v. AAcción Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA; AGUAS PÚBLICAS Y DE DOMINIO PÚBLICO; ASISTENCIA PÚBLICA; BIEN PÚBLICO; BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y PÚBLICOS; CARÁCTER PÚBLICO, CARGA PÚBLICA; CARGOS PÚBLICOS; CASA Y CAUSA PÚBLICA; CONTRATO Y DELITO PÚBLICO; DERECHO INTERNACIONAL PÚBLICO Y PRIVADO; DESORDEN PÚBLICO; DEUDA PÚBLICA; DOCUMENTO Y DOMINIO PÚBLICO; EFECTO PÚBLICOS; ESCANDALO y ESCRIBANO PÚBLICO; ESCRITURA

⁴⁹ *Idem.*

⁵⁰ CABAÑELLAS, Guillermo. 11ª Edición; Tomo II; Editorial Heliasta S.R.L., Argentina; 1976; p. 64.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

PÚBLICA; ECUELAS PÚBLICAS; ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS; FAMA Y FE PÚBLICA; FONDPOS PÚBLICOS, FUERZA PÚBLICA; FUNCIONARIO PÚBLICO; FUCIONES PÚBLICAS; GASTOS PÚBLICOS, HACIENDA PÚBLICA; INSTRUMENTO y JUEGO PÚBLICO; LEY DE ORDEN PÚBLICO; LUGAR PÚBLICO; MINISTERIO PÚBLICO, DE MENORES Y DEL TRABAJO; MUJER, MORAL y OBRA PÚBLICA; OFICIO PÚBLICO; OPINIÓN PÚBLICA; ORDEN PÚBLICO; PARTE PÚBLICA; PATRIMONIO PÚBLICO; PENA Y PENITENCIA PÚBLICA; PODER PÚBLICO; POSESIÓN PÚBLICA, PRIVADO, PROMESA PÚBLICA, PÚBLICA HONESTIDAD, PUBLICIDAD; REGISTRO PÚBLICO y DE COMERCIO; SANIDAD PÚBLICA; SEGURO Y SERVICIO PÚBLICO; SERVIDUMBRE PÚBLICA; TÍTULO y USO PÚBLICO; UTILIDAD, VENTA, VÍA y VINDICTA PÚBLICA.)

Como sustantivo, el común del pueblo. (Muchedumbre.) MULTITUD. (Masa.) (Conjunto de personas que asisten a un acto o presencian un espectáculo.) Grupo social ajeno (v. REPÚBLICA.)

Dar al Público: publicar una obra.

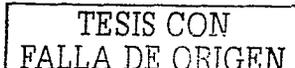
De público: pública o notoriamente.

En público: a la vista de muchos (Con publicidad)⁵¹

Al respecto nos dice el Profesor Ignacio Burgoa lo siguiente:

Dentro del régimen federativo, los Estados representan porciones del Estado federal con determinados atributos característicos que de manera breve describiremos a continuación.

⁵¹ CABAÑELLAS, Guillermo. 11ª Edición; Tomo III; Editorial Heliasta S.R.L., Argentina; 1976; p.432.



Los Estados son entidades con personalidad jurídica que les atribuye o reconoce el derecho fundamental o Constitucional Federal. Con esta personalidad, los Estados tienen la concomitante capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones tanto en sus relaciones recíprocas, como frente al Estado federal y en las de coordinación que establecen con sujetos físicos o morales que no están colocados en la situación de autoridad.

Ahora bien, los Estados, como entidades federativas, es decir, personas morales de derecho político que componen el Estado federal, tienen todos los elementos estatales, aunque con peculiaridades propias, tales como la población, el territorio, el orden jurídico y el poder público.⁵²

Una vez visto el significado de los términos entidad, ente y público, procederemos a continuación a dar el concepto de Entidad Pública:

Entidad Pública es una persona que esta formada por un conjunto de dependencias, que atañe o interesa al Estado o a la sociedades existentes en un tiempo y lugar de terminado.

⁵² Cfr. *Derecho Constitucional Mexicano*; Editorial Porrúa; 10ª Edición; México; 1999; pp. 895 - 896.

3.2. CONCEPTO DE BIEN

El Profesor Rafael De Pina Vara nos da el siguiente concepto de bien: "Cosa material o inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial."⁵³

Por otra parte el Tratadista Julien Bonnecase nos dice al respecto lo siguiente: " el bien es un objeto o elemento material, considerado desde el punto de vista de su apropiación actual o virtual."⁵⁴

Los Tratadistas Marcel Plainol y Georges Ripert nos dicen que se requiere de ciertas condiciones para que las cosas sean bienes, jurídicamente, no sólo cuando son útiles al hombre, sino cuando son susceptibles de apropiación: el mar, el aire atmosférico, el sol, son cosas indivisibles para la vida terrestre; sin embargo, no son bienes porque no pueden ser objeto de apropiación en provecho de particular, de una ciudad o de una nación. Por el contrario, los campos cultivados, las casas, un estanque, las máquinas o los muebles usuales sí son bienes.⁵⁵

⁵³ *Diccionario de Derecho*. 21ª Edición; Editorial porruá; México; 1995.

⁵⁴ *Tratado elemental de Derecho Civil*. Op. Cit. p. 471.

⁵⁵ *Derecho Civil*. Op. Cit. p. 361.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

De lo anterior podemos decir que la palabra bienes no se debió designar, primitivamente, más que a las cosas, es decir a los objetos corpóreos, muebles o inmuebles. Los progresos de la vida jurídica la han hecho salir de este sentido estrecho y primitivo. Actualmente esta palabra tiene un significado mucho más amplio, y por bien se comprende todo lo que es un elemento de fortuna o de riqueza, susceptible de apropiación en provecho de un individuo o de una colectividad. Especialmente para los particulares, los bienes así entendidos representarán el activo de sus patrimonios.

En este sentido extenso, los bienes comprenden las cosas más variadas: casas, tierras, objetos muebles, créditos, retiros, derechos de autor (artístico y literarios), patentes de inversión etcétera.

El concepto legal de bienes lo encontramos en el Código Civil vigente para el Estado de México en su artículo 5.1. que a la letra dice: "Son bienes las cosas que pueden ser objeto de apropiación y que no estén excluidas del comercio."

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

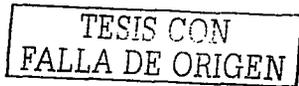
3.3. CONCEPTO DE BIEN INMUEBLE

En la época clásica del Derecho Romano hasta principios del siglo XIX, se tuvo la idea de que la riqueza de una persona, riqueza económica naturalmente, estaba sobre el mayor o menor número de bienes inmuebles que poseyera, y en cambio no se estimaba como signo de poder económico el tener bienes muebles.

El Profesor Ernesto Gutiérrez y González nos explica al respecto que puede decirse que en verdad el único bien inmueble por su naturaleza es el suelo, si se habla de otros bienes o cosas inmuebles también por su naturaleza, es atendiendo en realidad a la facultad de adhesión que las cosas tengan al suelo; esa facultad de adhesión al suelo y que les da el carácter de inmuebles por su naturaleza, puede ser de incorporación natural o por incorporación artificial.⁵⁶

Por otro lado el Profesor Rafael De Pina Vara nos da el concepto de bienes inmuebles: "Se entiende como tales aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o sustancia, siéndolo, unos, por su naturaleza, otros, por disposición

⁵⁶ Cfr. GUTIÉRREZ y González, Ernesto. *El Patrimonio*; 5ª Edición; Editorial Porrúa; México; 1995; pp. 90 - 91.



legal expresa en atención a su destino (artículos. 750 a 751 del Código Civil para el Distrito Federal).⁵⁷

El Tratadista Julien Bonanecase nos dice que en un principio, la noción de inmueble está ligada a la fortaleza. "El concepto de inmueble evoca una cosa que no es susceptible de ser desplazada sin alterar su sustancia."⁵⁸

El Profesor Rafael De Pina Vara nos dice que los bienes inmuebles: "En un concepto generalmente admitido se consideran como tales los que no se pueden trasladar de un lado a otro sin alterar algún modo su forma o sustancia."⁵⁹

El Código Civil vigente para el Estado de México en su artículo 5.4. contempla los bienes que se consideran inmuebles que son los siguientes:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y sus frutos mientras no sean separados de ellos;

⁵⁷ *Diccionario de Derecho*. Op. Cit.

⁵⁸ *Tratado Elemental de Derecho Civil*. Op. Cit. p. 472.

⁵⁹ *Elementos de Derecho Civil Mexicano*: Volumen II; 11ª Edición; Editorial Porrúa; p. 28.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo o del objeto a él adherido;

IV. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos al inmueble y formando parte de él de un modo permanente;

V. Las máquinas, instrumentos o utensilios destinados por el propietario del inmueble, directa o exclusivamente a la industria o explotación del mismo;

VI. Los fertilizantes, herbicidas, semillas y en general las sustancias para la preservación, cultivo y mantenimiento de la tierra que se encuentren en los inmuebles o unidades de producción en donde hayan de utilizarse;

VII. El equipamiento y accesorios adheridos al suelo o a los edificios de éstos, salvo convenio en contrario;

VIII. Los acueductos o tuberías de cualquier tipo que sirvan para conducir los equipos o gases a un inmueble, o para extraerlos de él;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

IX. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados

Total o parcialmente al ramo de ganadería, así como los de trabajo indispensables para el cultivo del inmueble mientras están destinadas a ese objeto.

X. Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén inados por su objeto y, condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XI Los derechos reales sobre inmuebles.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3.4. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PERTENECIENTES A LAS ENTIDADES PÚBLICAS

La clasificación de los bienes ha respondido siempre a diferentes criterios, doctrinales e históricos. En la actualidad los bienes se clasifican generalmente, en relación con su movilidad o inmovilidad, en muebles e inmuebles; en consideración a las personas a que pertenecen, en de dominio del poder público o de propiedad privada de los particulares.

El profesor Rafael De Pina Vara nos dice al respecto que los bienes de dominio del poder público pertenecen a la Federación, a los Estados o Municipios (artículos 764 a 771 del Código Civil para el Distrito Federal).

Estos bienes se rigen por disposiciones contenidas en el Código Civil en cuanto no esté determinado por leyes especiales. En este caso puede citarse a la Ley General de Bienes Nacionales.

Los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios, pertenecen en pleno dominio a la Federación, a los Estados y a los Municipios. Los primeros son inalienables e imprescriptibles mientras no se les desafecte del servicio público a que se hallen destinados.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Los bienes de dominio privado de la federación son inembargables e imprescriptibles (artículo. 6° de la ley citada).

Por bienes de propiedad de los particulares debemos en tender que son todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.

Estos bienes se encuentran sometidos por lo que toca a su aprovechamiento, a más limitaciones, derivadas de la concepción de la propiedad como factor de bienestar social, que exige usarla en forma que, sin dejar de beneficiar al propietario, no desconozca que en el goce de los bienes terrenales la actitud egoísta no es justa, ni en último término, conveniente para nadie.⁶⁰

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27 establece que la propiedad de las tierras y de las aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada, a la que podrá imponerle en todo tiempo las modalidades que dicte el interés público. Indica también dicho precepto,

⁶⁰ Cfr. *Ibidem*; pp. 32 - 34.

que son propiedad de la Nación las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fije el Derecho Internacional, cosas todas en los que el dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible.

Los bienes de dominio público de la Federación son parte del patrimonio nacional, regulado por el Derecho Público; deben ser aprovechados en beneficio del interés general; y tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles.

Entre ellos se encuentran los de uso común, los inmuebles destinados por la Federación a un servicio público y los que son similares.

El bien o cosa pública es aquel que pertenece al Estado, en cualquiera de las formas que éste se presente, y cualquiera que sea el dominio que tenga sobre él, ya sea directo o indirecto.

Al hablar de los bienes públicos, se va de la mano al estudio de la Ley General de Bienes Nacionales, sin que se olvide que hay bienes o cosas públicas, propiedad de Entidades Federativas y del Distrito Federal, que es un Estado o Entidad Pública, y propiedad de los municipios.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El artículo 1º de la Ley General de Bienes Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación, de 8 de enero de 1982, indica que el patrimonio nacional se encuentra formado por bienes de dominio público de la Federación y bienes de dominio privado de la misma, y en su segundo artículo enumera como de dominio público los siguientes:

- I. Los de uso común;
- II. Los señalados en el artículo 27, párrafos cuarto, quinto y octavo y 42, fracción VI, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- III. Los enumerados en la fracción II del artículo 27 Constitucional, con excepción de los comprendidos en la fracción II, del artículo 3º de esta Ley;
- IV. El hecho y el subsuelo del mar territorial de las aguas marinas interiores;
- V. Los inmuebles destinados por la Federación a un servicio público, los propios que de hecho utilice para dicho fin y los equiparados a éstos, conforme a la ley;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- VI. Los monumentos históricos o artísticos, muebles e inmuebles, de propiedad federal;
- VII. Los monumentos arqueológicos e inmuebles;
- VIII. Los terrenos baldíos y los demás bienes inmuebles declarados por la ley inalienables e imprescriptibles;
- IX. Los terrenos ganados natural o artificialmente al mar, ríos, corrientes, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional;
- X. Las servidumbres, cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores;
- XI. Los muebles de propiedad federal que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles, como los documentos y expedientes de las oficinas; los manuscritos, incunables, ediciones, libros, documentos importantes o raros, así como las colecciones de esos bienes; las piezas etnológicas y paleontológicas; los especímenes tipo de la flora y de la fauna; las colecciones científicas o técnicas, de armas, numismáticas y filatélicas; los archivos, las fono grabaciones, películas, archivos fotográficos, cintas magnetofónicas y cualquier otro objeto que contenga imágenes y sonidos, y las piezas artísticas o históricas de los museos;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- XII. Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles de la Federación o del patrimonio de los organismos descentralizados, cuya conservación sea interés nacional, y
- XIII. Las meteoritos o aerolitos y todos los objetos minerales, metálicos, petróleos, o de naturaleza mixta, procedentes del espacio exterior, caídos y recuperados en territorio mexicano, en los términos del reglamento respectivo.

Los bienes de dominio privado se encuentran contemplados en el artículo 3° de la Ley en cita que a continuación enumeraremos:

- I Las tierras y aguas de propiedad nacional no comprendidas en el artículo 2° de esta Ley que sean susceptibles de enajenación a los particulares;
- II Los nacionalizados conforme a la fracción II del artículo 27 constitucional, que no se hubieren construido o destinado a la administración, propaganda o enseñanza de un culto religioso;
- III Los bienes ubicados dentro del Distrito Federal, declarados vacantes conforme a La legislación común;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

IV Los que hayan formado parte del patrimonio de las entidades de la Administración Pública Paraestatal, que se extingan o liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación;

V Los bienes muebles de propiedad federal al servicio de las dependencias de los Poderes de la Unión, no comprendidos en la fracción XI del artículo anterior;

VI Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera la Federación;

VII Los bienes muebles e inmuebles que la federación adquiera en el extranjero, y

VII Los bienes inmuebles que adquiera la Federación o que ingresen por vías de derecho público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regulación de la tenencia de la tierra.

También se considerarán bienes del dominio privado de la Federación, aquellos que formen parte de su patrimonio y que por su naturaleza sean susceptibles para ser destinados a la solución de los problemas de la habitación popular, previa declaración expresa que en cada caso haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Los bienes a que se refiere el artículo anterior pasarán a formar parte del dominio público cuando sean destinados al uso común, a un servicio público o alguna de las actividades que se equiparan a los servicios públicos, o de hecho se utilicen en esos fines (artículo 4 de la Ley General de Bienes Nacionales).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3.5. ENTIDADES PÚBLICAS RESPECTO DE LA USUCAPIÓN DE INMUEBLES EN EL ESTADO DE MÉXICO

Al respecto el Código Civil vigente para el Estado de México en su artículo 5.133. nos dice: "El Estado, los Municipios y las demás entidades se considerarán como particulares para usucapir bienes; pero sus bienes inmuebles propios serán imprescriptibles y no podrán ser objeto de usucapición."

En el artículo antes señalado, encontramos que el Estado, los Municipios y las demás entidades se consideran como particulares para usucapir bienes, pero al decir que los propios no son imprescriptibles, ni que tampoco podrán ser objeto de usucapir; podemos decir que e deja en un estado de indefensión y desigualdad a los particulares para que puedan usucapir bienes inmuebles en el Estado de México, y por lo tanto se estará actuando de una manera totalmente contraria a lo establecido por nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo consiguiente no se estará cumpliendo con el régimen de derecho con que cuenta México.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3.6. INOPERANCIA DE LA USUCAPIÓN PARA QUE LOS PARTICULARES ADQUIERAN POR ESTE MEDIO BIENES PROPIOS DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS, CONTEMPLADA EN EL ARTÍCULO 5.133. DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO A LA LUZ DEL ARTÍCULO 1º ÚLTIMO PÁRRAFO DE LA CONSTITUCIÓN DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

El Código Civil para el Estado de México anterior inmediato al vigente fue abrogado; en su artículo 918 dice: "El Estado, los municipios y demás corporaciones de carácter público, se considerarán como particulares para usucapir bienes; pero los propios del Estado y municipios, sólo podrán adquirirse por ese medio, cuando se hayan tenido en posesión apta para la usucapión durante el doble del tiempo que se señala en este código respecto de las demás personas."

Por otro lado tenemos el artículo 5.133. del Código Civil vigente para el Estado de México a la letra dice: "El Estado, los Municipios y las demás entidades se considerarán como particulares para usucapir bienes; pero sus bienes inmuebles propios serán imprescriptibles y no podrán ser objeto de usucapión."

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

De lo anterior podemos decir que es contrario a la garantía constitucional de igualdad ya que al contemplarse en el artículo 5.133. del Código Civil vigente para el Estado de México que el Estado los municipios y demás Entidades se consideran como particulares para usucapir bienes; pero los propios serán imprescriptibles y no podrán ser objeto de usucapión, se esta dejando en un estado de desventaja y desigualdad a los particulares vulnerándole un derecho que tiene.

El artículo 1º en su último párrafo de la Constitución política de los estados Unidos Mexicanos establece... "Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las capacidades diferentes, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas." Este precepto consagra una garantía de igualdad de alcance personal o subjetivo, esta garantía específica se extiende a todo individuo; es decir a todo ser humano independientemente de su condición particular congénita (raza, sexo, etcétera), o adquirida (estado jurídico o fáctico, proveniente de la realización de un hecho o acto previo).

Jurídicamente la igualdad se traduce en que varias personas, en número indeterminado, se encuentren en una determinada situación, tengan la posibilidad y capacidad de ser titulares cualitativamente de los mismos derechos y de contraer las mismas obligaciones que emanan de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

dicho estado. Es decir que la igualdad, desde el punto de vista jurídico, se manifiesta en la posibilidad y capacidad que varias personas, numéricamente indeterminadas, adquieren derechos y contraigan las obligaciones derivadas de una cierta y determinada situación en que se encuentran.

La igualdad como garantía individual se traduce en una relación jurídica que media entre el gobernado por una parte y el Estado y sus autoridades por la otra, constituyendo el primordial contenido de los derechos subjetivos públicos que de dicho vínculo se derivan, las prerrogativas fundamentales del hombre, o sea, aquellos elementos indispensables para el desenvolvimiento de su personalidad y el logro de su felicidad.

Por otro lado consideramos que la garantía de audiencia en nuestro sistema jurídico es de suma importancia, ya que a través de ella se resguarda en nuestro país la vida, libertad, propiedad, posesiones y derechos, tanto de los gobernantes como de los gobernados; y por ello es necesario tener una concepción de esta garantía por lo que procederemos a hacer un desglose de los términos que la integran, como son las palabras garantía y audiencia, o sea, estudiando estas palabras en cuanto a sus diversas acepciones.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En un principio diremos que la palabra garantía deriva de garante, que tiene diversas acepciones, como son entre otras, acción y efecto de afianzarlo estipulado o pactado, es decir, cosa que protege o asegura contra algún riesgo o necesidad, caución u obligación del garante.

Al respecto algunos Tratadistas nos dan diversos significados de la palabra garantía, y así tenemos que los Tratadistas Flores Gómez y Carvajal nos dicen: "La palabra garantía es algo que protege contra algún riesgo. Se encuentra también el término Se encuentra también en el término anglo-sajón "Warranty", asegurar, proteger, defender, salvaguardar."⁶⁰

Para el Doctor Ignacio Burgoa, la palabra garantía equivale al "... aseguramiento o afianzamiento, pudiendo denotar también protección, respaldo, defensa, salvaguardia o apoyo, el vocablo y el concepto "garantía" se originaron en el Derecho Privado..."⁶¹

Desde el punto de vista Constitucional o dentro de un Estado de Derecho, el concepto garantía se interpreta o se refiere a diversos tipos de seguridades o protecciones a favor de los gobernados, en que la actividad del gobierno está sometida a normas preestablecidas, basadas

⁶⁰ FLORES Gómez, Fernando y Carvajal Moreno Gustavo. *Manual de Derecho Constitucional*. Editorial Porrúa; México: 1976; p. 83.

⁶¹ BURGOA Orihuela, Ignacio. *Las garantías Individuales*; 10ª Edición; Editorial Porrúa; México; 1977; p. 157.

en el orden constitucional y así podemos hablar de una garantía constitucional, que consiste en preservar la vida, libertad, propiedad, posesiones o derechos, tanto de gobernantes como de gobernados.

En cuanto a lo que debemos entender por garantía a nivel constitucional, el Tratadista Isidro Montiel y Duarte nos dicen: "... Todo medio consignado en la Constitución para asegurar el goce de un derecho se llama garantía, aún cuando no sea de las individuales."⁶²

Por otra parte podemos hablar de garantías constitucionales, que son según el Maestro Guillermo Cavanellas, el : "Conjunto de declaraciones medios y recursos con los que los textos constitucionales aseguran a todos los individuos o ciudadanos el disfrute y ejercicio de los derechos públicos y privados fundamentales que se les reconocen."⁶³

Ahora bien, conjugando los elementos que nos dan los Tratadistas anteriormente mencionados, tenemos que la garantía constitucional es un Derecho Público subjetivo, en favor de toda persona física o moral, consistente en la obligación a cargo del Estado, de respetar sus derechos, en la forma que previene y regula la misma Constitución y las leyes que de ella derivan.

⁶² *Estudio Sobre las Garantías Individuales*; 4ª Edición; Editorial Porrúa; México; 1983; p. 26.

⁶³ *Diccionario Enciclopedia de Derecho Usual*; T. IV; 17ª Edición; Editorial Heliasta; S.de R.L.; Buenos Aires; Argentina; 1981; p.154.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En relación a la palabra o término audiencia, podemos decir lo siguiente:

Señalaremos que de acuerdo con el Maestro Guillermo Cabanellas, la palabra audiencia deriva del verbo audiere, que significa, desde el punto de vista jurídico: "...el acto de oír juez o tribunal a las partes para decidir los pleitos y causas."⁶⁴

La palabra audiencia, ya no como tal, sino como acto se practica en materia administrativa, en el Diccionario para Juristas encontramos que puede significar

El: "...acto de oír los soberanos y otras autoridades a las personas que exponen, reclaman o piden algo. Ocasión que se ofrece en juicio en expediente a un interesado para exponer pruebas o razones. Lugar que se destina para la audiencia..."⁶⁵

Desde el punto de vista jurisdiccional, la palabra audiencia significa según la Enciclopedia Jurídica Omeba "...el acto por intermedio del cual una autoridad Administrativa o Judicial, en función de juzgar, oye a las partes o recibe las pruebas. En este sentido la Audiencia es un medio de

⁶⁴ *Diccionario Enciclopedia de Derecho Usual*; T. I., 17ª Edición; Editorial Heliasta; S.de R.L., Buenos Aires; Argentina; 1981; p.410.

⁶⁵ PALOMAR de Miguel, Juan. *Diccionario para Juristas*; >Editorial Mayo Ediciones; S. De R. L., México; 1981; p.144.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

comunicación entre las partes y el juez, ya que institucionalmente es la ocasión procesal para aportar pruebas e invocar razones entre el Juez competente⁶⁶

Consideramos que de acuerdo a las definiciones de audiencia expuestas con anterioridad, que dicho término se traduce a una función de juzgar por parte de la autoridad, que obviamente para llevar a cabo dicha función, debe cumplir ciertas formalidades, y tiene la obligación ineludible la de otorgar la oportunidad de defensa a los afectados, para que la persona que vaya a ser perjudicada por un acto de privación esté en aptitud de impugnarlo o acatarlo, según lo estime conveniente.

En efecto, el artículo 14 Constitucional, en su párrafo segundo, la garantía de audiencia que hemos dejado establecida como el como el derecho que tiene todo gobernado, a que se le emplace o notifique de la iniciación del procedimiento que obra en su contra del contenido del mismo, cumpliendo con las formalidades esenciales que exige este artículo para tales efectos, con el fin de que esté en posibilidad de defenderse o no, mediante la autoridad que pretende privarle de alguno de los bienes jurídicos tutelados por esta misma disposición constitucional. El emplazamiento, es la formalidad más importante dentro del procedimiento, ya que este viene a constituir la garantía constitucional del derecho de defensa y responde en el derecho mexicano no solo a normas de derecho procesal o procedimental, sino

⁶⁶ Editorial Driskill; S.A., T. I; Buenos Aires; Argentina; 1979; p. 939.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

también a un precepto constitucional que establece como garantías individuales la de ser oído en juicio y la de gozar del derecho de defensa.

De acuerdo a nuestro criterio resulta anticonstitucional la inoperancia de la usucapión para que los particulares adquieran bienes inmuebles propios de las Entidades Públicas, contenida en el artículo 5.133. del Código Civil vigente para el Estado de México, por que antes de hacerse valer este derecho que se tiene por parte de los particulares para usucapir no se concede la oportunidad de ser oído en juicio seguido ante tribunales previamente establecidos, en el que se deberán cumplir las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

El artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en relación a este punto lo siguiente: "Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento"

De lo antes mencionado se concluye que los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, constituye un derecho al poseedor de un bien inmueble; de lo cual podemos decir que el poseedor de un bien inmueble no podrá ser privado de el sino

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

mediante juicio y conforme a mandamiento de autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Como solución a la inoperancia de la usucapión para que los particulares adquieran bienes propios de las Entidades Públicas en propiedad, sugerimos que se derogue el artículo 5.133. del Código Civil vigente para el Estado de México, y que los legisladores elaboren un artículo para que se incluya en el Código Civil en vigor para el Estado de México el supuesto jurídico mediante el cual los particulares puedan usucapir bienes inmuebles propios de las Entidades Públicas; ya que en el Estado de México una gran cantidad de bienes inmuebles se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Comercio a favor del Gobierno para el Estado de México, dejando en un estado de indefensión a los particulares de acuerdo a lo establecido en el Código Civil vigente para el Estado de México que a la letra dice: "El Estado, los Municipios y las demás entidades de derecho público, se considerarán como particulares para usucapir bienes inmuebles; pero sus bienes inmuebles propios serán imprescriptible y no podrán ser objeto de usucapión." Por lo cual estimamos que es contrario a lo establecido en el artículo 1º último párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece: "Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las capacidades, las preferencias, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de personas." Así como también resulta anticonstitucional en relación a lo establecido en los artículos 14 y 16 de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; violando la garantía de audiencia y legalidad a que tienen derecho los particulares.

Consideramos que debe tomarse en cuenta lo establecido en el Código Civil para el Estado de México, anterior inmediato al vigente que fue abrogado; en su artículo 918 el cual dice: "El Estado, los municipios y demás corporaciones de carácter público, se considerarán como particulares para usucapir bienes; pero los propios del Estado y municipios, sólo podrán adquirirse por ese medio, cuando se hayan tenido en posesión apta para la usucapión durante el doble del tiempo que se señala en este código respecto de las demás personas."

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CONCLUSIONES

PRIMERA. En los Estados Unidos Mexicanos se vive en un régimen de derecho, el cual se rige por nuestra máxima Carta Magna que es la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual contiene diversas garantías individuales, entre las que se encuentran las con tenidas en los artículos 1º último párrafo, 14 y 16, las cuales a criterio del suscrito son violadas por el artículo 5.133. del Código Civil en vigor para el Estado de México al disponer que: "El Estado, los Municipios y las demás entidades se considerarán como particulares para usucapir bienes; pero sus bienes inmuebles propios serán imprescriptibles y no podrán ser objeto de usucapión."

SEGUNDA. Teniendo la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos las características de primacía y supremacía, esto implica que esta por encima de cualquier ley secundaria, por lo que en concepto y criterio del suscrito el artículo 5.133. del Código Civil en vigor para el Estado de México ya transcrito anteriormente resulta anticonstitucional en virtud de estar en contra de lo establecido en los artículos 1º último párrafo, 14 y 16 ya que en los mismo estatuyen la garantía de igualdad, la garantía de audiencia, consistente en que nadie puede ser privado de sus posesiones o derechos sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

observen las formalidades del procedimiento así como el hecho de que todo acto de autoridad debe ser fundado y motivado.

TERCERA. El artículo 5.133. al establecer: "El Estado, los Municipios y las demás entidades se considerarán como particulares para usucapir bienes; pero sus bienes inmuebles propios serán imprescriptibles y no podrán ser objeto de usucapición." Es a todas luces notorio que esta en contra de lo establecido en las garantías contenidas en los artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ya mencionados, ya que al privar a los particulares del derecho de adquirir bienes propios de las Entidades Públicas en propiedad, esta violando sus garantías del particular, ya que al poder el Estado usucapir como particular bienes inmuebles de los particulares debe existir igualdad de derechos, pues nuestra Carta Magna establece la garantía de igualdad por lo que no puede existir un derecho que únicamente favorezca a una persona determinada, sino que nuestra ley es general y aplicable a toda persona.

CUARTA. Al existir un estado de desigualdad se deja en un estado de indefensión a los particulares que se encuentren en el supuesto de poseer un inmueble que a parezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Comercio a nombre del Gobierno del Estado de México, y aunque el poseedor tenga una posesión en calidad de propietario, reúna los requisitos y elementos exigidos por la ley no podrá adquirir la propiedad de inmuebles mediante el juicio de usucapición,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

QUINTA. A criterio del suscrito el artículo 5.133. del Código Civil en vigor para el Estado de México, a parte de estar en contra de lo establecido por nuestra máxima Carta Magna, ocasiona que los particulares posean inmuebles en forma irregular, absteniéndose en la mayoría de los casos de hacer los pagos de las contribuciones ante las autoridades correspondientes en relación al inmueble que se posee, lo cual ocasiona que no entren a las arcas del Estado el importe de dinero que tendría que pagar el particular.

SEXTA. A criterio del suscrito es conveniente derogar el artículo 5.133. del Código Civil en vigor para el Estado de México, y que los legisladores incluyan en el código antes mencionado un nuevo artículo en el que tanto los particulares como el Gobierno del Estado de México estén en posibilidad de adquirir bienes inmuebles mediante la usucapión, siempre y cuando reúnan los requisitos y elementos exigidos por la ley.

SEPTIMA. En mi concepto particular considero que el legislador al momento de abrogar el código inmediato anterior al vigente debió dejar integro en el nuevo código lo establecido en el artículo 918 que a la letra dice: "El Estado, los municipios y demás corporaciones de carácter público, se considerarán como particulares para usucapir bienes; pero los propios del Estado y municipios, sólo podrán adquirirse por ese medio, cuando se hayan tenido en posesión apta para la usucapión durante el doble del tiempo que se señala en este código respecto de las demás personas."

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

OCTAVA. En la actualidad dado el gran crecimiento demográfico a cada día se ha venido requiriendo de nuevos espacios para ser habitados y que en muchos casos los inmuebles se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Comercio a favor del Gobierno para el Estado de México y al desaparecer el derecho de que los particulares puedan usucapir bienes propios de las Entidades Públicas, va a venir a ocasionar que los particulares que tengan una posesión en calidad de dueño, la van a seguir ejerciendo por tiempo indefinido, en forma irregular, evadiendo sus obligaciones inherentes al inmueble que posean y para recuperar sus inmuebles el Estado tendría que hacer gastos de juicios largos y costosos que al fin de cuentas podrá darse el caso que mediante el juicio de amparo la justicia de la Unión amparara y protegiera los derechos de posesión de los particulares y los gastos que el Estado erogara con motivo de juicios se hicieran infructuosamente sin obtener beneficio alguno lo cual va a crear un menoscabo de los ingresos que obtiene.

NOVENA. Sugiero se derogue el artículo 5.133. del Código Civil en vigor para el Estado de México, ya que el Estado Mexicano cuenta con un régimen de derecho, por lo tanto debe ser respetado en su sistema jurídico, es por ello que realizó mi tesis sobre este tópico, no con el fin de criticar a nuestro sistema jurídico sino con la sana intención de que nuestros gobernantes en turno se den cuenta de la inconstitucionalidad de la reforma realizada a nuestra ley secundaria que en este caso es el Código Civil en vigor para el Estado de México en especial el artículo 5.133.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

B I B L I O G R A F Í A

AGUILAR Carvajal, Leopoldo. *Segundo Curso de Derecho civil*; Editorial Jurídica; 2ª Edición; México; 1960.

ARAUJO Valdivia, Luis. *Derechos de las Cosas y Derechos de las Sucesiones*; Editorial Cájica; Puebla, Puebla; México; 1965.

BIALOSTOSKI, Sara. *Panorama del Derecho Romano*; Editorial Universitaria; 2ª Edición; México; 1985.

BURGOA Orihuela, Ignacio. *Las Garantías Individuales*; Editorial Porrúa; 17ª Edición; México; 1983.

BURGOA Orihuela, Ignacio. *Las Garantías Individuales*; Editorial Porrúa; 32ª Edición; México; 2000.

COLIN Ambrosio y Capitant H. *Curso Elemental de Derecho Civil Tomo II*. Editorial Ruiz; 2ª Edición; Madrid; 1952.

DE PINA, Rafael. *Elementos del Derecho Civil Mexicano*; Editorial Porrúa; 14ª Edición; México; 1994.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

FERNÁNDEZ Aguirre, Arturo. *Derecho de los Bienes y de las Sucesiones*; Editorial Cájica; 2ª. edición Puebla, Puebla; México; 1963.

FLORES Gómez González, Fernando. *Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil*; Editorial Porrúa; 2ª Edición; México; 1978.

FLORES Gómez González, Fernando y Gustavo Carvajal Moreno. *Manual de derecho Constitucional*; Editorial Porrúa; México; 1976.

GALINDO Garfías, Ignacio. *Derecho Civil*; Editorial. Porrúa; 2ª. Edición; México; 1976.

GONZÁLEZ, Juan Antonio. *Elementos de Derecho Civil*. Editorial Trillas; Octava reimpresión.; México; 1985.

GUTIÉRREZ y Ernesto González. *Derecho de las Obligaciones*. Editorial. Porrúa; 8ª Edición; México; 1991.

GUTIÉRREZ y González, Ernesto. *El Patrimonio*. Editorial Cájica; 2ª Edición; Puebla. Puebla; México; 1980.

MARGADANT S, Guillermo Floris. *El Derecho Privado Romano*. Editorial Porrúa; 3ª edición; México; 1968.

MUÑOZ, Luis. *Derecho Civil Mexicano*. Tomo I; Editorial Modelo; México, 1971.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

PADILLA, Gumesindo. *Derecho Romano I*; Editorial McGRAW – HILL INTERAMERICANA; México; 1997.

PEÑA Guzmán, Luis Alberto. *Derecho Civil*, Editorial Tipográfica; Buenos Aires; 1975.

PETIT, Eugéne. *Tratado Elemental de Derecho Romano*; Editorial Cárdenas; 5ª Edición; México; 1980.

PINA, Rafael. *Elementos de Derecho Civil Mexicano*; Tomo II; Editorial Porrúa; 7ª b Edición; México; 1977.

PLAINOL, Marcel y Georges Ripert. *Derecho Civil*; Editorial Pedagógica Iberoamericana; 3ª Edición; París; 1946.

RAMÍREZ Sánchez, Jacobo. *Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil*. Tomo I. Editorial. Libros de México; México; 1960.

ROJINA Villegas, Rafael. *Derecho Civil Mexicano*; Tomo III; Volumen II; Editorial Cárdenas; 4ª Edición; México; 1969.

SALVAT, Raymundo M. *Tratado de Derecho Civil Argentino*; Editorial Argentina S.A. 5ª Edición; Buenos Aires; 1962.

SERRA Rojas Andrés. *Derecho Administrativo*; segundo curso; 19ª Edición; Editorial Porrúa; México; 1999.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

SCHULZ, Fritz. *Derecho Romano Clásico*; Traducción Directa de la Edición Inglesa al Español por; José Santa Cruz Teigeiro; Editorial Bosch; Barcelona; 1951.

V. Castro, Juventino. *Lecciones de garantías y Amparo*; Editorial Porrúa; 3ª Edición; México; 1981.

VENTURA Silva, Sabino. *Derecho Romano*. Editorial Porrúa; 3ª Edición; México; 1996.

LEGISLACIÓN CONSULTADA

Código Civil para el Estado de México; Porrúa , S.A. México; 2003.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Porrúa, S.A., México; 2003.

Constitución Política del Estado de México; Sista Editores; México; 2003.

OTROS

CABAÑEDAS, Guillermo. *Diccionario de Derecho Usual*; Tomo II; 11ª Edición; Editorial Heliasa S.R., Buenos Aires; 1976.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CABAÑEDAS, Guillermo. *Diccionario de Derecho Usual*; Tomo III; 11ª Edición; Editorial Heliasta S.R., Buenos Aires; 1976.

CABANELLAS, Rafael. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*; Tomo I; 17ª Edición; Editorial Heliasta. S. De R.L Buenos Aires; Argentina; 1981.

DE PINA Vara, Rafael. *Diccionario de Derecho*; 21ª Edición; Editorial Porrúa; México; 1985.

GUISADA Alday, Francisco Javier. *Diccionario Jurídico de Legislación y Jurisprudencia*; Editorial ae Ángel; México; 1999.

ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. Buenos Aires; Editorial Bibliográfica Argentina; 1979; Tomos XXII y XXIII.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. *Diccionario Jurídico Mexicano*;

Editorial S.A. y U. N. A. M; Segunda Edición; 1987.

