



UNIVERSIDAD ALZATE DE OZUMBA

CLAVE DE INC. A LA U.N.A.M. 8898-09

**“OMISIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE QUE UNA SENTENCIA
RELATIVA A LA USUCAPIÓN DEBA PROTOCOLIZARSE ANTE
NOTARIO PÚBLICO EN PREDIOS MAYORES A 200m²”**

T E S I S

**QUE, PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADA EN DERECHO**

P R E S E N T A:

VANESSA JENNIFER PANOHAYA SUÁREZ

BAJO LA DIRECCION DEL

LICENCIADO VÍCTOR SERGIO CÓRDOBA GALÁN

OZUMBA DE ALZATE, MÉX.

JULIO DE 2012



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

A mi madre con la mayor gratitud por todos sus esfuerzos, por guiar mi camino y estar siempre junto a mí en los momentos difíciles.

Al Licenciado Víctor Sergio Córdoba Galán por todo el apoyo brindado y por la orientación que siempre me ha otorgado.

A todos mis profesores no sólo de la carrera sino de toda la vida, gracias porque de alguna manera forman parte de este momento.

Agradezco infinitamente a mi familia, agradezco el cariño y su comprensión.

A mis amigos por su apoyo, la paciencia y por las palabras de aliento escuchadas en los momentos difíciles.

A quienes con su confianza, cariño y apoyo sin escatimar esfuerzo alguno, me han convertido en persona de provecho, ayudándome al logro de una meta más, por compartir tristezas, y alegrías, éxitos y limitaciones, por todos los detalles que me han brindado durante mi vida como estudiante y por hacer de mi lo que soy ahora, por esto y mucho mas mi mas profundo agradecimiento.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	7
CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	9
1.1. EDAD ANTIGUA.....	9
1.1.1. GRECIA.....	9
1.1.2. ROMA.....	10
1.1.2.1. MONARQUÍA.....	10
1.1.2.2. LA REPÚBLICA ROMANA.....	10
1.1.2.2.1. USUCAPIÓN.....	10
1.1.2.2.2. REQUISITOS PARA USUCAPIR.....	11
1.1.2.3. IMPERIO ROMANO.....	13
1.2. EDAD MEDIA.....	13
1.2.1. ESPAÑA.....	13
1.3. EDAD MODERNA.....	15
1.3.1. FRANCIA.....	15
1.4. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO.....	16
1.4.1. MÉXICO PREHISPÁNICO.....	16
1.4.2. LA PROPIEDAD DE LA TIERRA EN LA COLONIA.....	17
1.4.3. LA REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO INDEPENDIENTE.....	18
CAPÍTULO 2. LA USUCAPIÓN.....	22
2.1. BIENES.....	22
2.2. LA PROPIEDAD.....	24
2.3. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.....	25
2.3.1. DERIVADA.....	26
2.3.2. ORIGINARIA.....	27
2.3.2.1. ACCESIÓN.....	27
2.3.2.2. OCUPACIÓN.....	28
2.3.2.3. USUCAPIÓN.....	30

2.3.2.3.1. REQUISITOS PARA USUCAPIR.....	31
2.3.2.3.2. POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.....	32
2.3.2.3.3. POSESIÓN PACÍFICA.....	34
2.3.2.3.4. POSESIÓN CONTINUA.....	35
2.3.2.3.5. POSESIÓN PÚBLICA.....	35
2.3.2.3.6. PLAZOS PARA USUCAPIR.....	36
2.3.2.3.7. VICIOS DE LA POSESIÓN.....	37
2.3.2.3.8. BIENES SUSCEPTIBLES DE USUCAPIÓN.....	39
2.3.2.3.9. INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN.....	40
2.3.2.3.10. SUSPENSIÓN DE LA USUCAPIÓN.....	41
2.3.2.3.11. RENUNCIA DE LA USUCAPIÓN.....	43
CAPÍTULO 3. EL JUICIO ORDINARIO CIVIL.....	44
3.1. ETAPAS PROCESALES.....	45
3.2. INSTRUCCIÓN.....	45
3.2.1. FASE POSTULATORIA O EXPOSITIVA.....	45
3.2.1.1. EFECTOS DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.....	46
3.2.1.2. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN PROCESAL.....	49
3.2.2. FASE PROBATORIA.....	50
3.2.2.1. DOCUMENTAL.....	52
3.2.2.2. TESTIMONIAL.....	52
3.2.2.3. PERICIAL.....	53
3.2.2.4. INSPECCIÓN JUDICIAL.....	54
3.2.2.5. PROCEDIMIENTO PROBATORIO.....	54
3.2.2.5.1. OFRECIMIENTO.....	54
3.2.2.5.2. DESAHOGO.....	56
3.2.3. FASE PRECONCLUSIVA.....	57
3.3. JUICIO.....	58
3.3.1. SENTENCIA.....	58
3.3.2. COSA JUZGADA.....	60

CAPÍTULO 4. LA FE JUDICIAL Y NOTARIAL.....	63
4.1. FE PÚBLICA.....	63
4.2. CLASES DE FE PÚBLICA.....	64
4.2.1. FE PÚBLICA NOTARIAL.....	64
4.2.2. FE PÚBLICA JUDICIAL.....	65
4.3. EL NOTARIO.....	67
4.4. DECRETO CON EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 5.141 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO.....	69
4.5. DERECHO COMPARADO.....	69
PROPUESTA.....	76
CONCLUSIONES.....	78
BIBLIOGRAFÍA.....	80

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de tesis tiene un contenido general acerca de la prescripción adquisitiva, adaptado a las condiciones de nuestro estudio que se basan en los principios generales tales como los antecedentes, conceptos, los requisitos, así como del juicio para tramitar la usucapión; así mismo, objetivos específicos que particularizan la figura jurídica de la prescripción adquisitiva cuando se acciona ante un órgano jurisdiccional, así como las secuelas procesales, su sentencia ejecutoriada y el cumplimiento de ella en ejecución, con la pretensión de evitar a los particulares que se someten a una jurisdicción con motivo de prescribir algún inmueble de su propiedad, evitando realizar un gasto innecesario y así eliminar la dación de fe del notario.

En el primer capítulo hago mención del panorama histórico de la prescripción positiva, en las antiguas civilizaciones de Grecia y Roma, así también en la época moderna en la legislación española y francesa, hago referencia, también, a nuestro país en el derecho conocido en la época antigua y moderna, con la finalidad de hacer notar que la regulación de la usucapión se ha aplicado desde tiempos remotos.

En el segundo capítulo describo a los bienes, la propiedad y los modos de adquirirla, considerando a la prescripción positiva como un modo originario de adquirir la propiedad de la posesión, estudiándola en sus aspectos generales, y sus requisitos esenciales para obtener la propiedad mediante esta figura como son: la existencia de un título justo, la buena fe y la forma pacífica, continua y pública.

En el capítulo tercero refiero al juicio de usucapión que se presenta de manera ordinaria, este proceso contiene dos etapas que son la instrucción y el juicio, estas etapas contienen fases que son conocidas como: postulatoria o

expositiva, probatoria y preconclusiva; en la fase del juicio solo interviene el órgano jurisdiccional.

El cuarto capítulo aludo a la fe pública notarial y la fe pública judicial, anexando el decreto de reforma del artículo 5.141 de nuestra legislación sustantiva, también haciendo una comparación de cada legislación en cada una de las entidades de nuestro país, en relación a la normatividad de la sentencia procedente a usucapir sea protocolizada ante notario público, a fin de hacer saber que solo tres estados no norman mandar a inscribir directamente ante la autoridad registral.

Por último, la propuesta que plantea la omisión de realizar el protocolo en las sentencias de prescripción adquisitiva en predios mayores a 200m², y las conclusiones que permiten dar respuestas que pueden coadyuvar al problema de la obligación de dar doble fe pública a los sentencias de usucapión mayores a 200m². Proponer

Después de la realización de la investigación, se hace una selección cuidadosa para determinar claramente la necesidad de adecuar la omisión del protocolo ante notario en las sentencias de prescripción adquisitiva y realizar directamente la inscripción de la sentencia definitiva en el Instituto de la Función Registral, sin menoscabo a los intereses económicos de los que se someten a un juicio de prescripción.

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

1.1. EDAD ANTIGUA

1.1.1. GRECIA

La palabra prescripción tiene su antecedente histórico en la antigua Grecia, manifestándose en que la persona que conservaba la posesión, podía obtener el derecho a ser dueño, al demostrar la tenencia de la posesión durante un tiempo determinado y bajo las condiciones que establecía la ley.

El ordenamiento griego contemplaba la figura de la *praescriptio longi temporis*, es decir adquisición de la propiedad por posesión prolongada, que era la defensa que se otorgaba al poseedor de un bien, mediante una fórmula, conocida como: *pra scripta*, de la cual se derivó el nombre de prescripción.

A través de esta fórmula, el poseedor rechazaba, a toda persona que le reclamara el bien en un juicio de reivindicación, este motivo jurídico, impedía que se hiciera ineficaz la acción del actor que ejercía su pretensión en la acción reivindicatoria.

Esta figura requería que existiera por parte del poseedor el justo título, la buena fe y un tiempo de posesión continuada de diez años entre presentes, es decir, que ambas partes se encontraran en la misma ciudad, lo que para los ausentes se requería un tiempo de veinte años, esto sucedía tanto para bienes muebles como para bienes inmuebles.

1.1.2. ROMA

1.1.2.1. MONARQUÍA

En un principio la forma de apropiarse de las cosas era de manera sencilla, era suficiente apoderarse del bien y hacer uso del mismo, el tiempo en que el poseedor adquiría la propiedad del bien era bastante corto, la inacción del propietario provocaba la pérdida tácita del derecho de propiedad.

1.1.2.2. LA REPÚBLICA ROMANA

1.1.2.2.1. USUCAPIÓN

La prescripción adquisitiva (usucapión), era un modo de adquirir la propiedad de la posesión, a través del tiempo, esta figura estipulaba que: *“...la propiedad se adquiere mediante la posesión continuada por dos años si la cosa es inmueble y un año si es mueble.”*¹.

Para que la cosa sea idónea para la usucapión debe estar en el comercio, sin embargo existían cosas que estando dentro del comercio no podían ser susceptibles de usucapión por la existencia de un vicio, como lo es ocupar un inmueble por medio de violencia.

La ley de las XII tablas prohibía la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva sobre cosas robadas, posteriormente la ley estipuló que la usucapión no surtiría efecto sobre cosas en las que se haya ejercido violencia, aunque se permitía que después de castigado, el ladrón y el dueño habiendo recuperado su objeto, dicho bien sería sujeto de usucapión.

Luego entonces, sólo podían adquirir predios por usucapión, los ciudadanos romanos que tuvieran por objeto usucapir un bien ubicado en suelo romano.

¹ DORANTES TAMAYO, Luis. *Derecho Romano I*. 3ª ed. Ed. IURE. México. 2007. p. 266.

Se tenía una estricta prohibición para usucapir las cosas sagradas y religiosas, las cuales eran destinadas para el culto de sus dioses, igualmente se prohibía pretender la posesión sobre terrenos utilizados en las sepulturas, a si mismo las cosas santas que incluían los muros y puertas de la ciudad, y las cosas públicas que comprendían aquellas cosas de uso común de los romanos, estos eran los parques.

1.1.2.2. REQUISITOS PARA USUCAPIR

El requerimiento para usucapir, era primeramente el título justo, que Eugene Petit lo define de la siguiente manera: “*Se entiende por causa justa o justo título todo acto jurídico válido en derecho.*”². La posesión debe contar con un antecedente que es el título, el cual debe determinar la transferencia de la cosa, entendiéndose como antecedente justificativo que se presenta en los siguientes casos:

Cuando el vendedor entrega un objeto que no le pertenece, pues en roma la compraventa se transmitía solo con la posesión, por lo que el contrato se consideraba válido.

Asimismo la forma de posesión originada cuando se regala algo que no es pertenecía del donante, otra forma es cuando se ha entregado la cosa de la que el testador solamente es poseedor, en ejecución de un legado de propiedad.

También había título de propiedad cuando se entrega en dote una cosa perteneciente a otro y cuando se da como pago un objeto que no pertenece al deudor.

De lo anterior, se dice que el justo título como requisito esencial para usucapir, era admitido a pesar de la procedencia de la adquisición del bien, en la

² PETIT, Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. Ed. Época. México. 2006. p. 267.

idea de Eugene Petit se expresa lo siguiente: *“En todas estas hipótesis, el error del poseedor es considerado como excusable, porque él descansa en el hecho de otro.”*³. El error del poseedor es tener la firme creencia que la adquisición del bien fue de manera legal, sin embargo esto no es causa de que no exista un justo título, pues el error no es de quien se dice dueño.

Aunado a lo anterior, otro requisito exigido es la buena fe, en la que el poseedor debía haber adquirido la posesión honestamente y de forma leal, creyendo haber recibido la cosa de un auténtico propietario.

Sin embargo de dicha creencia puede venir un error, pues aún cuando se crea que se ha recibido lícitamente el objeto, esto no haya sido así.

Posteriormente, si el poseedor se percataba de que había adquirido un bien, el cual presentaba un error, este conocimiento no descalificaba su posesión. La buena fe debía tenerse cuando se iniciaba la posesión, sin importar que posteriormente apareciera la mala fe.

Es preciso señalar que es necesario tener la posesión sobre el bien del que se ejerce el poder físico, el tiempo durante el cual se debe poseer el objeto debe ser continuo.

Debe ser entendido que en la época de la República en Roma, existió la sucesión en la posesión, para agregar en la posesión propia el tiempo de los antecesores poseedores, esto sucedía en los casos de muerte.

La usucapión era un modo de adquirir la propiedad, esta figura no protegía las adquisiciones de los peregrinos, al mismo tiempo los ciudadanos romanos no podían adquirir por usucapión los predios de las provincias.

³ *Ibid.* p. 268.

La *praescriptio longi temporis* fue una institución que procuraba proteger las adquisiciones de los peregrinos, y las realizadas por los ciudadanos romanos sobre las tierras ubicadas en las provincias, al igual que la usucapión se requería que la posesión existiera bajo un título justo, buena fe, en cambio, el tiempo de posesión debía ser de diez años entre presentes y veinte años entre ausentes, sin importar que la posesión recayera sobre bienes muebles o inmuebles.

1.1.2.3. IMPERIO ROMANO

En los últimos años del imperio todas las personas que habitaban en suelo romano y en las provincias, se conocieron como ciudadanos y se aplicaron las leyes en igualdad.

Justiniano decidió fundir en una sola figura la *praescriptio longi temporis* con la usucapión y fijo el término de tres años para prescribir los bienes muebles y diez o veinte años para los inmuebles, dependiendo de la presencia o no del propietario.

Tiempo después, propuso llevar a cabo una recopilación de leyes imperiales, es así que crea la *praescriptio longissimi temporis*, que estipulaba que después de treinta años de posesión se otorgaba al poseedor la propiedad sobre objetos robados.

1.2. EDAD MEDIA

1.2.1. ESPAÑA

En el siglo XIII, específicamente en el año 1265 el Rey Alfonso X promulga la ley de las Siete Partidas, en la partida tercera regula la figura de la usucapión, la razón que motivó a establecer este ordenamiento, fue para que todas las cosas tuvieran dueño legal y se disminuyeran los problemas.

Este ordenamiento estipulaba que podían prescribir las personas con sano juicio, la prescripción se podía transmitir a otra persona quien podía continuar la posesión y perfeccionarla. No podía usucapir el siervo, se tenía como imposible que el que esta bajo el dominio de otro pudiera adquirir para sí, sin embargo su Señor prescribía por medio del siervo las cosas que le pertenecían a él.

Se podían prescribir todas las cosas muebles y semovientes y sus frutos, a excepción de las cosas robadas, no pudieron ser susceptibles de usucapión dichos bienes y sus frutos, sin embargo se prescribía el parto de la sierva o el animal robado concebido y nacido cuando la madre sierva y el animal estaban en poder del poseedor de buena fe.

También las cosas sagradas, las religiosas, el hombre libre, el imperio y tributos no podían prescribirse.

Esta ley establecía que no podían prescribirse rotundamente las cosas destinadas para el uso común, como las calles, las plazas y caminos.

La prescripción no corría contra el menor de veinticinco años, ni contra el hijo de familia durante la patria potestad. Tampoco podían prescribirse las cosas dotales del matrimonio.

Para adquirir una cosa bastaba tener la buena fe en el momento de la posesión, que se consideraba de treinta años, era necesario a su vez el justo título, y continuada posesión.

El recibía una cosa por título de donación bastaba que tuviera la buena fe al tiempo de la entrega, y no importaba que antes o después tuviese mala fe, pero si la recibía por compra es necesario que la tuviera no solo al tiempo de celebrarse el contrato, sino que debía perseverar con ella hasta que se verificara la entrega, después de la cual nada importaba la mala fe superveniente.

Respecto de cosa inmueble podía prescribir el poseedor de buena fe, con justo título, contando el tiempo de diez años para presentes y veinte años para ausentes.

1.3. EDAD MODERNA

1.3.1. FRANCIA

En el año 1804, entra en vigor el código de Napoleón en Francia, esta legislación reconoce la prescripción adquisitiva, contenida en el libro tercero, menciona la prescripción como modo de adquirir la propiedad, ésta ley manifiesta notablemente la influencia romana.

La prescripción adquisitiva se contemplaba como la adquisición por el poseedor de una cosa, del derecho de propiedad o de otro derecho real sobre esa cosa, por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo.

La ley francesa consagra como susceptibles de usucapión todos los bienes corporales muebles o inmuebles, que puedan ser objeto de propiedad privada.

También se exige un título justo para iniciar la posesión, es decir, un acto jurídico que transmita el derecho, el hecho de que la posesión equivalga al título en materia, implica que la ley presuma que el poseedor la ha adquirido del propietario por medio de un acto regular.

El justo título como acto jurídico que transmite el derecho real, es necesario para iniciar la posesión.

La buena fe en la legislación francesa se entiende que debe existir al momento de inicio de la posesión, la certeza del poseedor de adquirir la propiedad

debía ser un verdadero título; por tanto, así no se lesiona con la posesión de derecho ajeno alguno.

Se exigía que el poseedor demostrara la posesión ininterrumpida durante diez años, los bienes susceptibles para usucapir eran todos los bienes muebles e inmuebles.

Una vez que se cumpla el plazo de diez años señalados por la ley y los demás requisitos antes expuestos, se produce como efecto principal la adquisición de la propiedad.

En esta reglamentación francesa se entiende que con la prescripción no nace un nuevo derecho, sino que subsisten y deben ser respetados por el que haya usucapido todos los derechos existentes antes de iniciarse la prescripción.

1.4. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA PROPIEDAD EN MEXICO

1.4.1. MEXICO PREHISPÁNICO

El pueblo principal que se desarrolló en gran manera fueron los aztecas, implementaron su estructura jurídica teniendo como gobernante supremo al tlatoani, este gobernador dividió el territorio formando una gran cantidad de ciudades principales, el monarca como dueño absoluto distribuía las tierras en tres agrupaciones:

Primeramente, había tierras que pertenecían al monarca, él podía disponer personalmente de la tierra, así mismo daba facultad a los nobles para mantener la posesión de las tierras y transmitir las a sus descendientes de forma hereditaria, en cuanto a los guerreros, recibían la propiedad de las tierras de manos del rey en recompensa de sus hazañas, con poder para transmitir las a su descendencia.

La segunda categoría corresponde a la propiedad de los pueblos, en la que la relación con la tierra era de ser únicamente propietario, conservando el dominio sobre el bien, pero no la posesión por haber sido cedida ésta a través de un derecho real denominado usufructo.

El usufructo de las mismas correspondía a las familias de quienes las poseían, este derecho era transmisible de padres a hijos sin limitación ni término, pero estaba sujeto a dos condiciones, la primera, cultivar la tierra sin interrupción, si la familia dejaba de cultivarla dos años consecutivos, el jefe de cada barrio la reconvenía y si en el siguiente año no lo hacía perdía el usufructo, la segunda condición era que el usufructuario debía permanecer en el barrio.

La tercera categoría agrupaba la propiedad del ejército y los dioses, las tierras estaban destinadas al sostenimiento del ejército y a sufragar los gastos del culto, estas tierras se daban en arrendamiento o eran labradas colectivamente por los habitantes del pueblo.

1.4.2. LA PROPIEDAD DE LA TIERRA EN LA COLONIA

Al efectuarse la conquista de México, los reyes españoles temieron que les disputaran la posesión de las nuevas tierras y se apresuraron a pedir al Papa Alejandro VI que legalizara esa posesión, por lo que dictó las Bulas Alejandrinas el 3 y 4 de mayo de 1493, dándoles la soberanía sobre todas las islas y tierras descubiertas o por descubrir, la propiedad de las tierras conquistadas pasaban a ser de la Corona Española ya que no podían ser de orden privado de los reyes, sino por su naturaleza misma estaban dentro del derecho público.

1.4.3. LA REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD EN MEXICO INDEPENDIENTE

Siendo nuestro país independiente de la Corona Española, se adopta el Código de Napoleón, que entra en vigor en el año de 1870.

Esta disposición en el artículo 1166 reconoce la prescripción como el medio de adquirir bienes mediante el transcurso de cierto tiempo, dicha ley expresa lo siguiente: *“La adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva...”*⁴.

Esta misma ley señala que se pueden prescribir todas las cosas que están dentro del comercio, las reglas necesarias para efectuarlo deben estar fundadas en un justo título, que exista la buena fe, que sea de manera pacífica, continua y pública.

La buena fe sólo era necesaria en momentos de la adquisición, la posesión pacífica se adquiría sin violencia, la posesión continua refiere que no se ha interrumpido el tiempo al privar al dueño de la posesión de la cosa, es considerada posesión pública la que es conocida de todos los que tienen interés en interrumpirla.

Del tiempo para prescribir todos los bienes inmuebles se prescriben con buena fe en veinte años y con mala fe en treinta años; lo que para los muebles se prescriben en tres años si la posesión es continua, pacífica y acompañada de justo título y buena fe, y en diez años para el caso contrario.

El Código Civil de 1870 es abrogado por el ordenamiento civil del año 1884, legislando a los bienes inmuebles que prescriben con buena fe en diez años y con mala fe en veinte años; las cosas muebles se prescriben en tres años si la

⁴ Artículo 1166 del Código Civil Federal de 1870.

posesión es continua, pacífica y la existencia de un justo título y buena fe, o en diez años, independientemente de la buena fe o el justo título.

En el año de 1916, el Estado de México adopta el Código Civil Federal del año 1884.

En el año de 1926, el Congreso de la Unión autorizó al ejecutivo para reformar el ordenamiento civil federal del año 1884, y es en el año 1928 cuando el Presidente de ese periodo presidencial Plutarco Elías Calles pública el ordenamiento conocido como Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

Esta ley reconoce la prescripción como medio de adquirir la propiedad de un bien, por el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, sin embargo, se cambia el tiempo para prescribir bienes inmuebles en cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; y en diez años cuando la posesión sea de mala fe, en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Y los muebles se prescriben en tres años cuando la posesión sea de buena fe, pacífica y continuamente, faltando la buena fe se prescribirán en cinco años.

Este código legisla por primera vez la sentencia que declara la prescripción, al mencionar que la sentencia en que sea procedente dicha acción, será admitida al causar ejecutoria, declarándolo así en el artículo 1157 de la misma ley *“La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.”*⁵.

⁵ Artículo 1157 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en materia común, y para toda la República en materia Federal.

El ejecutivo del Estado de México, adopta la legislación Civil Federal de 1928, y esta ley es vigente durante los años 1937 a 1956.

El Código Civil que entró en vigor el 29 de diciembre de 1956, conceptualiza la palabra usucapión de la forma siguiente: *“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.”*⁶.

Señala a su vez que los bienes inmuebles se adquieren por usucapión en cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente, en diez años cuando se posean de mala fe, sin la posesión en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

Los bienes muebles se adquieren por usucapión cuando son poseídos por buena fe en tres años y con mala fe son cinco años.

El artículo 932 del presente ordenamiento mencionan lo siguiente: *“El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por usucapión, puede promover el juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la usucapión se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.”*⁷.

El siguiente artículo dice: *“La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.”*⁸.

El ordenamiento de 1956 fue abrogado por el Código Civil del año 2002, que en la exposición de motivos al respecto menciona que las inscripciones

⁶ Artículo 910 del Código Civil del Estado de México de 1956.

⁷ Artículo 932 del Código Civil del Estado de México de 1956.

⁸ Artículo 933 del Código Civil del Estado de México de 1956.

hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos, es decir, que los derechos provienen del acto jurídico pero no de su inscripción.

Este código trata en el artículo 5.141 lo siguiente: *“La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante Notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.”*⁹, dicha disposición no estaba regulada en los códigos anteriores.

En el año 2008 se reforma este artículo e invoca lo siguiente: *“La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.*

*Tratándose de predios no mayores de 200m² la Sentencia Ejecutoria se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral.”*¹⁰.

⁹ Artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México de 2002.

¹⁰ Gaceta de Gobierno de 7 de agosto de 2008.

CAPITULO 2. LA USUCAPIÓN

2.1. BIENES

El término “bien” contiene un juicio de valor, que hace que las cosas sean bienes, de manera que se convierte en objeto de derecho al ser apropiada.

Dice Rafael de Pina: “...el bien es un objeto material susceptible, en principio, de apropiación...”¹¹.

Verbigracia, un bien es un árbol, aunque su naturaleza indique que está adherido al suelo, éste es susceptible de apropiación.

La ley civil del Estado de México, establece lo siguiente: “*Son bienes las cosas que pueden ser objeto de apropiación y que no estén excluidas del comercio.*”¹².

De los bienes se hace una clasificación principal en: bienes muebles y bienes inmuebles. El bien mueble es aquel que puede trasladarse de un lugar a otro; el bien inmueble por naturaleza es superficie y profundidad, el inmueble por incorporación son las construcciones de todo género adheridas al suelo.

Son bienes fungibles aquellos que pueden ser substituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad, tales como el dinero y las mercancías, se

¹¹ DE PINA, Rafael. *Derecho Civil Mexicano*. 19ª ed., Ed. Porrúa. México. 2008. p. 25.

¹² Artículo 5.1 del Código Civil del Estado de México de 2012.

llaman bienes no fungibles a los que no pueden ser substituidos por otros de la misma especie, cantidad y calidad, como lo es una pintura.

Los bienes de poder público son los que pertenecen a la federación, a los estados o a los municipios, entre estos bienes podemos mencionar, el espacio aéreo nacional, el mar territorial, los puertos, ríos, lagos, carreteras, parques públicos, monumentos artísticos, ruinas arqueológicas, los edificios destinados a oficinas públicas o escuelas.

Los bienes propiedad de particulares son los que pertenecen a las personas como particulares, ya se trate de personas físicas o morales, y son todos aquellos que constituyen su patrimonio.

Son reconocidos como bienes sin dueño aquellos que se encuentran abandonados, sin saberse quién es propietario de ellos.

Los bienes sin dueño se dividen en mostrencos y vacantes. Son bienes mostrencos los muebles abandonados o perdidos, ignorándose quién sea su dueño. Un ejemplo es cuando se pierde un celular, ya que el bien no ha dejado de tener dueño. Son bienes vacantes los inmuebles que no tienen dueño.

Los bienes tangibles pueden apreciarse por los sentidos, tales como una mesa, un predio, una casa; en tanto que los bienes intangibles son aquellos que no pueden apreciarse por los sentidos, sino por la inteligencia, ya que se trata de cosas inmateriales, entre los bienes intangibles podemos encontrar los derechos sobre patentes y marcas.

2.2. LA PROPIEDAD

El concepto de propiedad precisa que la propiedad es el derecho real por el cual una cosa esta sometida a la acción de una persona para el uso, goce y disfrute de la misma, sin perjuicio de terceros.

El jurista Felipe de la Mata afirma que la propiedad “...es el derecho real que tiene una persona llamada propietario para usar, gozar y disponer directa e inmediatamente, de manera perpetua, exclusiva y absoluta de un bien corpóreo e individualizado, estando las demás personas obligadas a respetar el ejercicio de ese derecho.”¹³.

La propiedad es un derecho que se tiene sobre un bien, con la capacidad para disponer de él, implicando el ejercicio de facultades jurídicas.

El Código Civil para el Estado de México en su artículo 5.65 menciona que “El propietario de un bien puede gozar y disponer de él con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.”¹⁴.

En tal entendido, la propiedad es un derecho real con el que cuenta una persona sobre bienes muebles o inmuebles, que son susceptibles de dominio y que están dentro del comercio.

Al respecto Rafael de Pina dice que propiedad es el “Derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de terceros.”¹⁵, por ejemplo un propietario dispone que el próximo año venderá la mitad de su propiedad, sólo es posible ser propietario de aquellos bienes que pueden entrar al patrimonio de las personas.

¹³ DE LA MATA PIZAÑA, Felipe. *Bienes y derechos reales*. 2ª ed., Ed. Porrúa. México. 2005. p. 120.

¹⁴ Código Civil del Estado de México de 2012, artículo 5.12.

¹⁵ DE PINA VARA, Rafael. *Diccionario de derecho*. 37ª ed., Ed. Porrúa. México. 2008. p. 308.

Sergio T. Azúa Reyes aduce al respecto: “...*propiedad adquiere relevancia cuando el derecho reglamenta la conducta atribuyendo al hombre determinadas facultades para obrar sobre las cosas materiales.*”¹⁶, es el derecho que se nos permite tener para usar y disfrutar plenamente el dominio de una cosa, observando que el límite del derecho de propiedad es el derecho de los demás.

2.3. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Los modos de adquirir la propiedad son los hechos o actos jurídicos que motivan el establecimiento o traslación de la propiedad de un patrimonio.

El jurista Arce y Cervantes conceptualiza los modos de adquirir la propiedad como “...*los hechos o actos jurídicos a los cuales el Derecho reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto, o sea la incorporación a un patrimonio de un bien que estaba fuera de él.*”¹⁷.

Por ende, debe entenderse como los diversos hechos y actos jurídicos en virtud de los cuales el derecho de propiedad se adquiere.

En su obra *Bienes*, el autor Tapia Ramírez dice al respecto, “*Se llaman modos o formas de adquirir la propiedad a todos los hechos o actos jurídicos realizados y reconocidos por la ley para dar origen a la propiedad en una persona.*”¹⁸.

Al igual que el texto anterior, se exige que exista la necesidad de un cambio de dominio de los bienes, para que en el propietario recaigan los derechos que hacen nacer la propiedad, mediante los llamados modos de adquirir la propiedad.

¹⁶ AZÚA REYES, Sergio Teobaldo. *Los derechos reales*. 2ª ed., Ed. Porrúa. México. 2004. p. 55.

¹⁷ ARCE Y CERVANTES, José. *De los bienes*. 7ª ed., Ed. Porrúa. México. 2008. p. 55.

¹⁸ TAPIA RAMÍREZ, Javier. *Bienes*. 2ª ed., Ed. Porrúa. México. 2007. p. 152.

La manera general en que se clasifican los modos de adquirir la propiedad se dividen en derivadas y originarias.

2.3.1. DERIVADA

Los medios derivados de adquirir la propiedad, se producen a través de un acto donde se manifiesta la voluntad, ejemplo de esto es un testamento o un legado.

La adquisición de la propiedad de carácter derivado, va a transmitir la propiedad que se deriva de un derecho anterior; es decir, el derecho de propiedad cambia de un propietario a otro, no disfrutando la creación de un nuevo derecho.

Es decir, son aquellos asuntos en los que la adquisición parte de un acto anterior, en el cual hay transmisión de propiedad de un anterior propietario.

Los modos derivativos son aquellos que tienen su origen en los actos jurídicos, pues son hechos que tienen consecuencias jurídicas, al manifestar el traslado de dominio de la propiedad.

Un ejemplo que hace referencia al párrafo anterior, es el contrato de compraventa; ya que el comprador, recibe el bien del vendedor, que es el auténtico propietario, el bien, para que éste le trasmita la propiedad.

Por lo tanto, todas las maneras de adquirir la propiedad se consideran derivadas, con excepción de la usucapión, la accesión y la ocupación.

2.3.2. ORIGINARIA.

El medio originario de adquirir la propiedad, implica la nulidad de la transmisión de la propiedad. No existe referencia de propiedad inicial.

Este modo de adquirir la propiedad, no tiene como base un derecho anterior, la adquisición no procede legalmente de persona alguna, es decir, la cosa que se adquiere en propiedad, no se recibe de otra persona, no proviene de un dueño.

En sentido general, la adquisición originaria es aquella en la que la propiedad no viene de un propietario anterior, es decir no se da un traslado de propiedad. En otro orden de ideas, no se aprecia un derecho de propiedad existente anteriormente, naciendo un derecho de propiedad en la persona.

Para entender de manera más clara lo anterior, respecto a lo que debe entenderse por formas originarias de adquirir la propiedad, no significa que la cosa no haya tenido dueño, antes de ser adquirida nuevamente, sino que éste no es sucesor de un propietario anterior.

Los medios originarios de adquirir la propiedad son tres, ellos son: la ocupación, la accesión y la usucapión.

2.3.2.1. ACCESIÓN.

La palabra accesión proviene del latín *accessio* que significa añadir o unir una cosa a otra, también puede definirse como atracción que una cosa ejerce sobre otra al punto de absorberla.

La accesión es un medio de adquirir la propiedad por la unión natural o artificial a una cosa, es decir es la adhesión de una cosa secundaria a una principal.

Es un modo de adquirir el dominio por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo, de lo que se produce o se junta a su propiedad.

Rojina Villegas dice de la accesión: *“Es el medio de adquirir la propiedad por la unión o incorporación natural o artificial a una cosa...”*¹⁹.

Como se puede observar en ésta definición, la accesión se presenta cuando se tiene la propiedad de los bienes y todo lo que ellos producen, es decir, todo lo que se les adhiere, por ejemplo, los árboles que son llevados por las corrientes de aguas, se tornan propiedad del predio del dueño adonde van a parar.

Sostiene lo anterior, Rafael de Pina, al afirmar que la accesión es: *“El derecho que compete al dueño de una cosa sobre lo que ella produzca o se le incorpore o una...”*²⁰.

Luego entonces, la accesión es el derecho que corresponde al propietario, para hacer suyo lo que la cosa de que es dueño origine o se le una.

2.3.2.2. OCUPACIÓN.

La ocupación consiste en el apoderamiento de una cosa, que carece de dueño, con la intención de apropiarla.

Los estudios de Gallegos Alcántara mencionan que la ocupación es *“...la manera de adquirir el derecho de propiedad sobre las cosas que no han tenido*

¹⁹ ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Compendio de derecho civil*. 41ª ed., Ed. Porrúa, México. 2008. p. 232.

²⁰ DE PINA, Rafael. *Op. cit.*, p. 96.

nunca dueño, mediante la posesión hecha con la intención del aprehensor de convertirse en propietario de ella...²¹.

Es un modo de adquirir la propiedad de las cosas que carecen de dueño, se requiere la aprehensión material de las cosas.

En la opinión de Aguilar Basurto la ocupación no puede darse “...respecto de bienes inmuebles, toda vez que la propiedad originaria de éstos corresponde a la nación...²²”.

Para lo cual debe entenderse que la ocupación solo se da para bienes muebles, con el fin de adquirir el derecho de una cosa sin dueño y con ánimo de apropiarse, por ejemplo, es permitido la apropiación de enjambres que no estén encerrados en colmena.

En la misma idea Moto Salazar conceptúa la ocupación, al exponer de manera clara, que ésta “...consiste en el apoderamiento de una cosa que carece de dueño, con la intención de apropiarla.”²³.

Es un modo originario de adquirir la propiedad, mediante la aprehensión de una cosa, teniendo la intención de quedarse con el bien, por lo tanto debe tratarse de cosas que no tengan dueño.

²¹ GALLEGOS ALCÁNTARA, Eridani. *Bienes y derechos reales*. Ed. IURE. México. 2004. p. 140.

²² AGUILAR BASURTO, Luis Arturo. *Derecho de los bienes*. Ed. Porrúa. México. 2008. p 86.

²³ MOTO SALAZAR, Efraín. *Elementos de derecho*. 50ª ed., Ed. Porrúa. México. 2007. p. 205.

2.3.2.3. USUCAPIÓN

La figura de la usucapión se define como la adquisición de un derecho, mediante su ejercicio en las reglas y condiciones durante el tiempo que establece la ley.

El artículo 5.127 de la legislación civil vigente del Estado de México declara que: *“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.”*²⁴.

Es un modo de acceder a la propiedad de un bien, mediante la posesión continua durante el tiempo que la ley establece.

Rafael de Pina define la usucapión como: *“...un modo de adquirir la propiedad por virtud del transcurso del tiempo, mediando la posesión.”*²⁵.

Es la adquisición del dominio de un bien, por el uso del mismo, de manera constante.

El jurista Antonio de Ibarrola define la usucapión como el *“...medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada por un tiempo determinado.”*²⁶.

De todos los conceptos escritos anteriormente, considero que la usucapión se define como el modo de adquirir la propiedad de un bien, que se puede adquirir por la posesión pacífica, pública, de manera continuada y con justo título, considerando la presencia de la buena fe, durante el tiempo de cinco años y mala fe durante diez años, para bienes inmuebles, lo que para los bienes muebles, se

²⁴ Código Civil para el Estado de México de 2012, artículo 5.127.

²⁵ DE PINA, Rafael. *Op. cit.*, p. 492.

²⁶ DE IBARROLA, Antonio. *Cosas y sucesiones*. 16ª ed., Ed. Porrúa. México. 2009. p. 523.

cuenta el tiempo de tres años sobre la posesión de buena fe y cinco años con mala fe.

2.3.2.3.1.-REQUISITOS PARA USUCAPIR

El artículo 5.128 de la ley civil vigente en el Estado de México señala los requisitos para que una posesión sea apta para usucapir de la siguiente manera:

“La posesión necesaria para usucapir debe ser:

- I. En concepto de propietario;*
- II. Pacífica;*
- III. Continua;*
- IV. Pública.²⁷*

Para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna determinados requisitos, esto es que la posesión sea en concepto de propietario, debe poseerse en forma pacífica, continua y pública.

Rojina Villegas opina de igual manera referente a los requisitos para poder usucapir expresándose así: *“Es necesario justificar, además, que el inmueble se ha poseído en concepto de dueño, en forma pacífica, continua y pública...”²⁸*.

En consecuencia, son la posesión en concepto de propietario, pacífica, continua y pública los requisitos para poder usucapir de manera legal y los que la ley confiere y da derecho al que ha poseído.

²⁷ Artículo 5.128 del Código Civil del Estado de México de 2012.

²⁸ ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Op. cit.*, p. 261.

2.3.2.3.2. POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO

Que la posesión sea en concepto de propietario significa que la persona esté facultada para transmitir la posesión y que éste derecho no dependa de un tercero.

El código sustantivo civil refiere que: *“Cuando una persona tiene en su poder un bien por una situación de dependencia respecto del propietario, y la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.”*²⁹.

En la opinión de Antonio de Ibarrola encontramos que *“...debe entenderse por título no la escritura, sino el acto en virtud del cual se entra a poseer...”*³⁰.

La posesión en concepto de dueño, es aquella que ejerce el dueño de la cosa y que tiene derecho para ejercer como un auténtico dueño.

Difiere del anterior criterio Gallegos Alcántara citando a Leopoldo Alas al decir que *“...el título es un acto jurídico, pero no se trata de un escrito, documento o prueba...”*³¹.

Se puede apreciar que necesariamente debe haber una certeza plasmada en un escrito, para probar que realmente existe un título de propiedad, el cual haga constar quien dice ser poseedor.

Para tal efecto, se presenta la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que establece que se debe probar la manera en que se entra a poseer el bien.

²⁹ Artículo 5.31 del Código Civil del Estado de México de 2012.

³⁰ DE IBARROLA, Antonio. *Op. cit.*, p. 530.

³¹ GALLEGOS ALCÁNTARA, Eridani. *Op. cit.*, p. 170.

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE PUEDA PROSPERAR NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DADO QUE ÉSTA DEBE PROBARSE IDÓNEA Y JURÍDICAMENTE (LEGISLACIÓN CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO).

De una interpretación objetiva y sistemática del artículo 911 del anterior Código Civil del Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 5.128 de la actual legislación sustantiva invocada), se sigue que la posesión necesaria para la usucapión debe ejercerse en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que tal dispositivo establezca, en cuanto condición previa o uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario, circunstancia o situación que se adquiere y disfruta si se actualizare el concepto de dueño de la cosa; de consiguiente, cuando se intente la usucapión es menester que el actor posea el inmueble en concepto de propietario, y así, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que ha de comprobarse ese elemental aspecto, o sea, el acto jurídico o hecho que otorgue tal aptitud de ser dueño, porque únicamente ello permite diferenciar una posesión originaria de otra derivada o precaria. De ahí que si no queda perfeccionado idónea y jurídicamente con medio de convicción alguno tal acto o el hecho relativo, no puede tenerse por justificada fehacientemente esa causa generadora de la posesión, ni por justificada fáctica y jurídicamente la usucapión intentada.”³².

En tal entendido, es necesario para el juzgador conocer la causa generadora de la adquisición de la propiedad, porque debe entenderse si la forma de adquisición es originaria o derivada, debe tener explícito que quien intenta la usucapión entra a poseer el concepto de propietario.

³² Semanario Judicial de la Federación, Novena Época. Tomo XVIII, Julio de 2003. p. 1178.

2.3.2.3.3. POSESIÓN PACÍFICA

La posesión pacífica, es la que expone el artículo 5.59 del Código Civil vigente en el Estado de México, al indicar que: “*Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.*”³³, pues se considera que de lo contrario existiría un vicio en la posesión y ésta retardaría el tiempo para usucapir.

Se estima que no hay posesión pacífica al presentarse la violencia, cuando existe oposición del poseedor para entregar la cosa.

Para tener la seguridad de que la propiedad se ha obtenido de buena fe, eliminando cualquier índole que haga ver lo contrario, ésta debe mantenerse, es decir, que no exista algún impedimento que los ordenamientos exigen para la posesión.

La siguiente jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que establece la posesión pacífica como requisito para usucapir.

“POSESIÓN EN FORMA PACÍFICA. SE PRESUME QUE CONTINÚA ASÍ COMO CONSECUENCIA DEL TÍTULO GENERADOR DE LA POSESIÓN Y CORRESPONDE LA CARGA DE LA PRUEBA DE DESVIRTUARLA A QUIEN LA CUESTIONA.

Conforme a los artículos 823 y 827 del Código Civil para el Distrito Federal cuando la posesión se adquiere sin violencia se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma a menos que se demuestre que ha cambiado la causa de la posesión; por tanto quien demanda la prescripción positiva de un inmueble y presenta como causa generadora de su posesión un título traslativo de dominio tiene a su favor la presunción de que la posesión continúa siendo en forma pacífica y corresponde a quien cuestiona tal calidad demostrar que la posesión no ha sido pacífica sino que se ha mantenido a través de la fuerza.”³⁴.

³³ Código Civil del Estado de México de 2012, artículo 5.59.

³⁴ Semanario Judicial de la Federación, Novena Época. Tomo XXII, Julio de 2005. p. 1484.

2.3.2.3.4. POSESIÓN CONTINUA

La posesión continua significa que no deben existir interrupciones, es decir que la posesión no se presente por intervalos, sino que es necesario no abandonar el bien y mantener la posesión.

Cuando se aprecia notablemente al poseedor ejecutar en forma constante sobre la cosa el uso, goce y disfrute de la cosa, se dice que existe posesión continua.

Dicho lo anterior, es posesión continua cuando el bien que se posee, deja pasar el tiempo, éste sigue su curso, es decir se da en forma sucesiva para culminar el tiempo establecido por la ley.

Un ejemplo claro, es cuando la posesión del inmueble se ha adquirido durante cinco años, con buena fe y el poseedor no ha abandonado el bien, a partir de lo anterior no existiría la discontinuidad, por lo tanto este requisito se cumpliría al pretender reclamar la propiedad, mediante la posesión, bajo la figura de la usucapión.

2.3.2.3.5. POSESIÓN PÚBLICA

La posesión pública es la que se da a conocer cuando se ejercitan los derechos y obligaciones de un propietario, de tal manera que es conocida por todos y se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral.

La concepción sostenida por Rojina Villegas explica en sentido contrario lo que corresponde al significado de posesión pública, diciendo lo siguiente: "...la

posesión es clandestina u oculta, cuando no se tiene a la vista de todos aquellos que tienen interés en interrumpirla...³⁵.

En tal entendido, la posesión es clandestina u oculta cuando no se tiene a la vista de todo el mundo, es decir, cuando se esconde de las posibilidades del conocimiento general.

Sabemos por los estudiosos del derecho, de entre los cuales destaca Rojina Villegas, que la posesión pública es aquella que se tiene por enterada a los interesados en ella, para lo cual se dice que estos bienes se pueden usar con pleno juicio de quien dice ser el poseedor.

2.3.2.3.6. PLAZOS PARA USUCAPIR

El código civil enuncia sobre los plazos para usucapir bienes inmuebles lo siguiente:

“Los 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;*
- II. En diez años, cuando se posean de mala fe...³⁶.*

Referente al tiempo para poder usucapir muebles, la ley citada, dice lo siguiente:

“El plazo para usucapir los muebles es de tres años, si son poseídos de buena fe y de cinco años en caso contrario.³⁷.

³⁵ ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Op. cit.*, p. 251.

³⁶ Artículo 5. 130, fracción I y II, del Código Civil del Estado de México de 2012.

³⁷ Código Civil del Estado de México de 2012, artículo 5.132.

Se entiende que la posesión es de buena fe, cuando se ha entrado a poseer con título justo y sin ejercer violencia en la posesión; en cambio cuando la posesión se presenta sin título justo y se ha ejercido violencia sobre el bien, se considera posesión de mala fe.

La existencia de la buena fe como requisito para usucapir, señala el tiempo descrito por la ley para tener referencia de la adquisición voluntaria al momento del inicio de la posesión del bien, en tanto que la mala fe, sólo aumenta el tiempo de posesión, no haciéndola nula.

Por lo que la posesión que mantiene el poseedor del bien, de manera restringida, no surte efectos necesarios para que la usucapición proceda por la falta de la buena fe, hasta lograr enmendarla.

El poseedor que entra a poseer de mala fe, no es considerado como causante de un vicio, no por ello la buena fe se consideraría como un atributo.

De lo expuesto hasta el momento, el plazo para poder usucapir depende de la manera al entrar a poseer, es decir si existe buena fe o mala fe, para poder computar el tiempo establecido en la posesión, sobre los bienes muebles o inmuebles.

2.3.2.3.7. VICIOS DE LA POSESIÓN

Se llaman vicios a las formas que privan la obtención de la posesión de manera normal, es decir que exista el justo título, que se presente de manera pacífica, continua y pública.

Según Antonio de Ibarrola *“Se llaman vicios de la posesión ciertas maneras de ser de la misma, que privan surtir efectos normales...”*³⁸.

³⁸ DE IBARROLA, Antonio. *Op cit.*, p. 527.

Los vicios que pueden afectar la posesión, de tal manera que constituyen obstáculos que hacen que la posesión no pueda ser reputada justa.

La violencia es el impulso que se ejerce en contra de alguien, para inducirlo a realizar lo que no quiere, por medios a los que no puede resistir.

El vicio destruye la existencia de la posesión y la vuelve jurídicamente inútil. Para el caso de la posesión adquirida de mala fe, es la lograda por medio de violencia, al presentarse esta acción violenta hay un vicio que hace inútil la posesión al pretender adquirir el dominio de un bien, sin embargo este vicio se puede subsanar eliminando la violencia. En el momento en que cesa la violencia iniciando la posesión pacífica, surge la buena fe que es un requisito esencial para usucapir e iniciar el cómputo estipulado por la ley.

La posesión violenta es la que se adquiere por la fuerza o por medio moral o material contra el poseedor.

Rojina Villegas opina de la siguiente manera: “...la posesión debe tener terminadas las cualidades, en ausencia de las cuales se considera viciada e inútil para prescribir; pero con la posibilidad de que se purguen esos vicios y la posesión se convierta en apta o eficaz para la prescripción.”³⁹.

Debido a que el vicio priva de surtir los efectos normales para poseer un bien y así poder lograr usucapir, se considera que el ejecutar violencia, no facilita la posesión, porque el poseedor no obtiene la cosa de manera voluntaria, es por eso que no se puede considerar que la tenencia del bien, sea lo bastante apta para poseer, pero si deja de existir la violencia y se sigue poseyendo, es permitido poder reunir los requisitos en la adquisición de buena fe que fija la ley, para el cuidado de la seguridad jurídica del patrimonio de las personas.

³⁹ ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Op cit.*, p. 244.

Hemos visto que la posesión debe ser pacífica, cuando no es pacífica, resulta el vicio de la violencia; de la falta de continuidad, resulta el vicio de la discontinuidad; de la falta de publicidad en la posesión, resulta el vicio de la clandestinidad y de la falta de certeza en la posesión, resulta el vicio del equívoco.

2.3.2.3.8. BIENES SUSCEPTIBLES DE USUCAPIÓN

El artículo 5.129 del código civil vigente en el Estado México establece que *“Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario del bien poseído puede producir la usucapión debiendo estar fundada en justo título.”*⁴⁰.

Se puede usucapir todo aquello que se encuentre dentro del comercio, por regla del artículo 5.14 del Código Civil vigente en el Estado de México *“Los bienes de uso común y los destinados a un servicio público son inalienables, imprescriptibles...”*⁴¹.

En conclusión, los únicos bienes que pueden prescribirse son los que se encuentra en el comercio, considerando a los muebles e inmuebles, y en general todos aquellos que no posean la característica que indique no se pueden usucapir, como los bienes del dominio del poder público.

Se considera bienes de uso común los bienes que pueden usarlos todos los miembros de la comunidad, por ejemplo las carreteras, monumentos y plazas públicos. Los bienes destinados a un servicio público son todos aquellos inmuebles que están afectados al uso de oficinas públicas y sus dependencias, para la realización de sus actividades estatales.

⁴⁰ Código Civil del Estado de México de 2012, artículo 5.129.

⁴¹ Código Civil del Estado de México de 2012, artículo 5.14.

La siguiente jurisprudencia, menciona que un bien necesariamente tiene que ser susceptible de prescripción.

“PRESCRIPCIÓN, SE REQUIERE QUE EL BIEN SEA SUSCEPTIBLE DE USUCAPIR, PARA QUE COMIENZE EL PLAZO PARA LA.

Para que proceda la usucapión se requiere entre otros elementos que los bienes que se pretenden adquirir por ese concepto sean susceptibles de prescribir, de manera que si no es así no opera la prescripción adquisitiva, aunque se pruebe que se cumplieron con los demás requisitos que la ley exige.”⁴².

2.3.2.3.9. INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN

La interrupción de la prescripción, induce a la pérdida del tiempo transcurrido hasta ese día en mantener la posesión, requiere que inicie nuevamente el plazo estipulado en ley para usucapir.

La interrupción de la usucapión solo puede presentarse por las causas señaladas en el artículo 5.139 de la legislación civil del Estado de México, el cual indica que la posesión se interrumpe de forma siguiente:

“El plazo de la usucapión se interrumpe:

- I. Si el poseedor es privado de la posesión del bien por más de un año;*
- II. Por la interposición de demanda o interpelación hecha al poseedor, con motivo de la posesión.*
Se considerará como no interrumpido el plazo para la usucapión, si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda;
- III. Por reconocimiento del poseedor del derecho de la persona contra quien opera la usucapión.”*⁴³.

⁴² Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo II, Segunda Parte 2. 1988. p. 409.

⁴³ Código Civil del Estado de México de 2012, artículo 5.139.

En otras palabras la interrupción es la que se presenta cuando se priva al poseedor de la cosa por el propietario, que puede ser civilmente cuando se origina por la interposición de la demanda o por la interpelación que reclama la cosa.

Por lo cual, el efecto de la interrupción, es que inutiliza el tiempo que el poseedor haya poseído la cosa con anterioridad, en consecuencia se deberá iniciar el cómputo del tiempo al terminarse la interrupción.

La interrupción produce un doble efecto en cuanto al tiempo durante el cual la usucapión debe correr, primeramente se desvanece y hace inútil el tiempo que ha corrido en el momento en que se produce, en segundo lugar no impide que pueda comenzar una nueva prescripción.

2.3.2.3.10. SUSPENSIÓN DE LA USUCAPIÓN

La suspensión hace que el lapso para la prescripción adquisitiva se detenga, es decir que el tiempo establecido por la ley para usucapir deja de correr.

En la opinión de Mateos Alarcón se expresa lo siguiente: *“La suspensión es un obstáculo que impide temporalmente que comience o que corra el tiempo de la prescripción.”*⁴⁴.

Los casos en los que no procede la usucapión son contra los ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes de los descendientes tengan derecho conforme a la ley, con el fin de proteger los bienes de los abusos, pues el plazo empieza a correr cuando los menores adquieren la mayoría de edad.

⁴⁴ MATEOS ALARCÓN, Manuel. *Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal*. T. II. Ed. Facs. México. 2004. p. 379.

No opera entre cónyuges respecto de los bienes que forma parte de su patrimonio, sino hasta que se disuelva el vínculo matrimonial, de tal manera que ni uno aprovecha la posesión de los bienes del otro.

No procede con los incapacitados y sus tutores, correrá el plazo hasta que termine la curatela o la tutela, ni con los copropietarios hasta que no sea dividido el bien común y la decisión de uno no dependa del otro.

No corre contra los que no estén dentro del Estado de México por desempeñar un servicio público, porque no puede ejercer sus derechos por la situación de ausencia en que se encuentra, de igual manera no corre el plazo en contra de los militares en servicio activo que estén fuera del estado y finalmente con bienes inmuebles del Estado y municipios.

El efecto de la suspensión de la usucapión es detener el transcurso del plazo, no deja sin efectos el tiempo, sino que solamente lo deja pendiente, e impide que continúe y será hasta que desaparezca la causa de la suspensión, cuando se reanude el plazo se tomará en consideración él ya transcurrido.

A diferencia de la interrupción de la usucapión, que si elimina el tiempo ya transcurrido y al finalizar la causa que interrumpe es cuando empieza a contar el tiempo, la suspensión solo paraliza el tiempo ya transcurrido, es decir lo suspende, hasta que termine la causa generadora de la misma, para poder continuar con el cómputo del tiempo cumplido.

2.3.2.3.11. RENUNCIA DE LA USUCAPIÓN

El artículo 5.134 del Código Civil del Estado de México, enseña que las personas *“...pueden renunciar al tiempo transcurrido a su favor para la usucapión, pero no al derecho de usucapir para lo sucesivo...”*⁴⁵, en otro orden de ideas, el que renuncia, solo surte efectos sobre el tiempo transcurrido, pero no al derecho de usucapión sobre la cosa, así que podrá hacerlo en el futuro.

El artículo 1.4 del la ley civil sustantiva vigente, hace alusión que la renuncia *“...no produce efecto alguno si no se hace en términos claros y precisos, de tal manera que no quede duda de cuál es el derecho que se renuncia.”*⁴⁶.

A saber, la renuncia resulta de actos que hacen suponer el abandono del derecho adquirido.

Al respecto Gallegos Alcántara expresa que: *“...cuando el poseedor renuncia al beneficio de la usucapión ganada, se le considera como si nunca hubiera sido propietario, esto es, la renuncia a la usucapión es retroactiva, por lo cual todo transcurre como si hubiera seguido siendo dueño el antiguo propietario.”*⁴⁷.

El derecho de renuncia al cómputo de la usucapión, corresponde a quien le ha favorecido el derecho, sin que exista un impedimento para poder retomar el derecho a ser poseedor, con el fin de obtener la propiedad por usucapión.

⁴⁵ Artículo 5.134 del Código Civil del Estado de México de 2012.

⁴⁶ Artículo 1.4 del Código Civil del Estado de México de 2012.

⁴⁷ GALLEGOS ALCÁNTARA, Eridani. *Op. cit.*, p.182.

CAPÍTULO 3. EL JUICIO ORDINARIO CIVIL

Rafael de Pina formula el concepto de juicio ordinario civil al decir: *“Recibe esta denominación el juicio que esta destinado a la decisión de las controversias judiciales que no tengan señalada legalmente una tramitación especial.”*⁴⁸. Entendiendo juicio como proceso, en razón que suele confundirse con la segunda etapa del proceso como tal, esto es, que el proceso consta de dos etapas una de ellas es la instrucción y la otra el juicio.

Para tal efecto, la ley adjetiva civil, declara lo siguiente: *“En el juicio ordinario se tramitaran todas las acciones que no tengan un procedimiento específico.”*⁴⁹.

Dicho en otras palabras, todas las acciones que no tengan un procedimiento especial, se someten a un proceso ordinario civil. Siendo que para las tramitaciones especiales la propia ley adjetiva civil vigente en nuestra entidad federativa dispone cuales son los procedimientos especiales, por ejemplo: tercerías, divorcio por mutuo consentimiento, juicio arbitral, conciliación y mediación, desahucio, nombramiento de tutores y curadores, procedimientos de violencia familiar, controversias de violencia familiar y restitución internacional de menores.

⁴⁸ DE PINA, Rafael. *Op. cit.*, p. 249.

⁴⁹ Código de Procedimientos Civiles del Estado de México de 2012, artículo 2.107.

Para la prescripción adquisitiva positiva (usucapión) que no tiene una tramitación especial, se desarrolla la acción en un proceso civil de tipo ordinario, en donde éste tipo de acción no amerita una tramitación de carácter especial, debido que no requerirá sino un proceso común o general.

1.1. ETAPAS PROCESALES

Cipriano Gómez Lara distingue las etapas del proceso conocidas como la instrucción y el juicio, “...*La instrucción es la primera gran etapa del proceso y el juicio es la segunda y final...*”⁵⁰. En donde en la primera se desenvuelven fases de tipo informativo e instructor y en la segunda única y exclusivamente se verifica el criterio del juzgador por medio de una resolución definitiva que resuelve la controversia con la aplicación del derecho que corresponda.

1.2. INSTRUCCIÓN

Como ya se aludió la instrucción es la primera etapa del proceso, que a su vez se divide en la fase postulatoria o expositiva, la fase probatoria y por último la fase preconclusiva.

1.2.1. FASE POSTULATORIA O EXPOSITIVA

La primera fase del proceso es la postulatoria que inicia con la presentación de la demanda, que tiene como finalidad precisar el objeto de la litis, como lo reitera la ley adjetiva “*Dos partes se encuentran en litigio cuando una pretende que el derecho apoya en su favor un interés en conflicto, y la otra parte se opone a la pretensión, o, aun no oponiéndose, no cumple con la obligación que se le reclama.*”⁵¹. En esta etapa acontece que las partes realizan por conducto de su

⁵⁰ GOMEZ LARA, Cipriano. *Derecho Procesal Civil*. 7ª ed., Ed. Oxford. México. 2005. p. 17.

⁵¹ Código de Procedimientos Civiles del Estado de México de 2012, artículo 2.97

demanda, tratándose del actor y el demandado de acuerdo a su contestación, sus afirmaciones de hechos.

Por lo que, Gómez Lara aduce al respecto: *“La demanda se define como el primer acto de ejercicio de la acción, mediante el cual el pretensor acude ante los tribunales persiguiendo que se satisfaga su pretensión.”*⁵². Y por su parte el demandado contesta su demanda, también de forma escrita oponiendo excepciones y defensas que tenga en su favor, pero también el demandado está en posibilidad de accionar en contra de la parte actora por medio de la demanda reconvenional, que no es otra cosa que contrademandar al actor nuevas acciones para que se obtenga nuevamente una contestación en este supuesto de carácter reconvenional.

Para el juicio de usucapión se promoverá la demanda, a fin de demostrar que se ha adquirido mediante la posesión respecto de un bien, por el transcurso del tiempo, la propiedad.

1.2.1.1. EFECTOS DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA

Al presentarse la demanda existe una reacción que en derecho se conoce como efectos que tiene con sólo presentarse el escrito inicial de demanda, los cuales a saber son: interrupción de la prescripción, señalar el principio de instancia y determinar el valor de las prestaciones.

La sola presentación de la demanda, tiene el efecto de interrumpir el plazo de la prescripción, ya que el acto que manifiesta el ejercicio de este derecho, tiene como consecuencia el inicio de lo que constituirá el proceso.

⁵² GOMEZ LARA, Cipriano. *Op. cit.*, p. 33.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en relación a la interrupción de la prescripción emite lo siguiente:

“Prescripción, interrupción de la, por la presentación de la demanda. Basta la sola presentación de la demanda, para que se interrumpa la prescripción, puesto que el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal en forma clara establece, entre otras cosas, que “los efectos de la presentación de la demanda son: interrumpir la prescripción si no lo está por otros medios”, y tal prevención se explica por la consideración de que no es culpa del actor, después de haber hecho una manifestación de no dejar dormido su derecho frente al deudor, ni le es imputable la tardanza o dilación de hacer el emplazamiento, porque esa es ya cuestión de la autoridad, y esa tardanza puede derivar de diversas causas, tales como el desconocimiento del domicilio del deudor o porque en un determinado caso el juzgador simplemente no quiera dar trámite a una demanda, y mientras se investiga o localiza el domicilio del demandado o se interponen los recursos o juicios pertinentes por la negativa a dar trámite a la demanda, puede transcurrir el plazo de la prescripción, siendo incuestionable que esas causas que tienen por consecuencia no emplazar oportunamente al deudor demandado no son imputables al actor, y no es justo que sufra las consecuencias de algo a lo que es ajeno.”⁵³.

Dicha resolución de la Suprema Corte, refiere que la demanda va a interrumpir la prescripción cuando no se presente por otros medios, es decir cuando no exista constancia fehaciente de que el pretensor ha exigido su derecho, por ejemplo un requerimiento notarial, o incluso, una carta en donde el deudor ha reconocido la obligación donde implique una interrupción de la prescripción.

Es así como lo dicta Ovalle Favela: *“Los plazos de prescripción son distintos para diversos derechos y pueden interrumpirse cuando haya constancia fehaciente de que el pretensor ha exigido su derecho. Por ejemplo un requerimiento notarial, o incluso una carta en donde el deudor ha reconocido la obligación que implica una interrupción de la prescripción. Pero si la prescripción no se ha interrumpido por otros medios, entonces la presentación de la demanda ante el tribunal interrumpe el plazo de prescripción.”*⁵⁴.

⁵³ Semanario Judicial de la Federación, Cuarta parte, p. 73.

⁵⁴ OVALLE FAVELA, José. *Derecho procesal civil*. Ed. Oxford. México, 2006. p. 13.

El efecto que va a tener el juicio de usucapión, es detener la prescripción de un tercero, que se considere con mejor derecho, limitando a éste su interés, al comprobar que se tiene la calidad de poseedor y que se pretende tener el título de propiedad.

Agrega Becerra Bautista que: “...se considerará la prescripción como no interrumpida si fuese desestimada la demanda o desistiere de ella el actor.”⁵⁵.

Por ende, el desistimiento va a ocasionar, que las cosas vuelvan al estado que se encontraban, antes de interponer la demanda ante el tribunal.

El otro efecto de la demanda es señalar el principio de la instancia, que consiste en la presentación de la demanda ante el tribunal correspondiente, Ovalle Favela menciona que se entiende como: “un grado del procedimiento.”⁵⁶.

Luego entonces, el Juez de primera instancia, es el que debe conocer del juicio de usucapión, en razón de su grado.

Por su parte, Becerra Bautista refiere que es: “...el hecho que la origina (*causa petendi*), el demandado en contra del cual se promueve (*personae*), y su objeto (*petitum*)...”⁵⁷.

En tal entendido, es el acto por el cual se interpone la demanda, en otro orden de ideas, es accionar las pretensiones del actor.

El último efecto de la presentación de la demanda, es determinar el valor de las prestaciones exigidas. Gómez Lara señala que mediante esa presentación

⁵⁵ BECERRA BAUTISTA, José. *El proceso civil en México*. 19ª ed., Ed. Porrúa. México. 2006. p. 50.

⁵⁶ OVALLE FAVELA, José. *Op. cit.* p. 15.

⁵⁷ BECERRA BAUTISTA, José. *Loc. cit.*

de demanda se debe conocer “...el valor de lo que se está pidiendo...”⁵⁸, mediante la presentación de la demanda se va a referir el valor de la pretensión.

1.2.1.2. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACION PROCESAL

La fase expositiva concluye con la celebración de la audiencia de conciliación y depuración procesal.

De conformidad con lo enunciado en el artículo 2.121 de la ley civil adjetiva, aplicable en nuestra entidad, *“En el auto que tenga por contestada o dada por contestada la demanda o reconvención, en su caso, se citará a las partes a una audiencia, dentro de los cinco días siguientes, en la que el Juez, obligatoriamente, precisará sucintamente los puntos de controversia, lo que se hará constar en el acta, invitará a las partes a una conciliación.”*⁵⁹.

Una vez contestada la demanda, o en su caso la reconvención, sin exceder cinco días posteriores, el Juez señalará la fecha y hora en que tendrá lugar la audiencia de conciliación y depuración procesal.

En dicha audiencia, el Juez deberá escuchar las pretensiones del demandante y del demandado y procurar su avenencia, de no llegar a un acuerdo, se resolverá lo que proceda con forme a las excepciones procesales opuestas por las partes.

Ésta audiencia se desarrolla mediante la oralidad, es decir, se prescinde de los escritos de las partes, esto dará lugar al secretario conciliador para tratar de avenir a las partes.

⁵⁸ GÓMEZ LARA, Cipriano. *Op. cit.*, p. 44.

⁵⁹ Artículo 2.121 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México de 2012.

Es así como culmina la fase expositiva, cuya finalidad es centrar los puntos de controversia.

1.2.2. FASE PROBATORIA

La segunda fase de la instrucción es la probatoria, que tiene como finalidad, que se aporten los medios de prueba necesarios, con el objeto de verificar los hechos afirmados en la etapa expositiva.

Esta fase tendrá lugar, sí, en la Audiencia de Conciliación y Depuración Procesal no se llega a un acuerdo, por lo que el Juez deberá abrir el Juicio al periodo de prueba.

Orizaba Monroy dice al respecto: “...*la prueba es un elemento esencial para el proceso y entonces la condición fundamental para que la sentencia estime fundada la demanda...*”⁶⁰.

La prueba es el instrumento en cual se acreditan y confirman los hechos aportados por la partes para que sean del conocimiento del juzgador, y se encuentre en aptitud de decir al momento de emitir una resolución.

Coincido con Carlos Arellano García, quien considera que la prueba es: “...*el conjunto de elementos de conocimiento que se aportan en el juicio y que tiende a la demostración de los hechos o derechos aducidos por las partes, con sujeción a las normas jurídicas vigentes.*”⁶¹.

Por regla general, el objeto de la prueba, serán los hechos jurídicos controvertidos o dudosos, circunscribiéndose a los hechos afirmados por las partes, por ende, la prueba es un elemento esencial de todo proceso, pues no es

⁶⁰ ORIZABA MONROY, Salvador. *Derecho procesal civil*. 2ª ed., Ed. Sista. México. p. 137.

⁶¹ ARELLANO GARCÍA, Carlos. *Derecho procesal civil*. Ed. Porrúa. México. p. 220.

suficiente con tener la razón, es aquí donde se aplica el principio general del derecho que dice: “El que afirma está obligado a comprobar”, es decir, es la comprobación de los actos y hechos jurídicos posibles de demostrar para el órgano jurisdiccional.

Dice a este respecto Ovalle Favela: “...en el proceso civil no todos los hechos afirmados por las partes tienen que ser probados...quedan excluidos de prueba los hechos confesados, los notorios, los que tengan en su favor una presunción legal, los irrelevantes y los imposibles.”⁶².

Por lo cual, la prueba es el instrumento que acredita los hechos; en cambio el derecho probatorio va a estudiar las pruebas ofrecidas.

Respecto del derecho probatorio Gómez Lara señala lo siguiente: “El derecho probatorio es el conjunto de normas jurídicas relativas a la prueba, o el conjunto de normas jurídicas que reglamentan los procedimientos de verificación de afirmaciones sobre hechos o sobre cuestiones de derecho.”⁶³.

Se refiere a las normas jurídicas que regulan las verificar pruebas verificadas y confirmadas en el proceso.

A su vez, para Ovalle Favela el derecho probatorio se define como sigue: “El derecho probatorio se entiende como la disciplina que estudia las normas que regulan la actividad demostrativa en el proceso.”⁶⁴.

Luego entonces, el derecho probatorio es la rama del derecho procesal que se encarga de regular las pruebas que se ofrecen en el proceso.

⁶² OVALLE FAVELA, José. *Op. cit.*, p. 111.

⁶³ GOMEZ LARA, Cipriano. *Op cit.*, p. 100.

⁶⁴ OVALLE FAVELA, José. *Op cit.*, p. 106.

La prueba debe ser analizada por el órgano jurisdiccional, a fin de comprobar las actividades realizadas. Los medios de prueba son los instrumentos de los cuales se debe lograr el acreditamiento de los hechos.

Los medios de prueba son las cosas materiales o los actos de las personas, que nuestra legislación civil conoce como:

1.2.2.1. DOCUMENTAL

Rafael de Pina sostiene que el documento es: *“La representación material idónea para poner de manifiesto la existencia de un hecho o acto jurídico, susceptible de servir, en caso necesario, como elemento probatorio.”*⁶⁵.

Para el caso del juicio de usucapión, pueden presentarse como prueba documental el título de la persona quien tiene la posesión, que puede ser un contrato de compraventa, también se considera el documento por el que existe la cesión de derechos de posesión en el caso de la propiedad agraria, así como el registro de catastro.

También serán aceptadas las facturas que surjan de las mejoras hechas al inmueble, por ejemplo: notas de compra para arreglar un jardín, facturas de la compra de material para la construcción de una finca.

3.2.2.2. TESTIMONIAL

Esta prueba se origina, cuando hay personas ajenas a las partes que conocen los hechos, en otro orden de ideas, el testigo es aquella persona física, capaz, a la que le constan los hechos y además declara en el juicio las cosas ocurridas, que han sido apreciadas por sus sentidos.

⁶⁵ DE PINA VARA, Rafael. *Op. cit.*, p. 71.

Para el caso que nos ocupa, los testigos deberán ser personas que vivan en el inmueble que colinde con el predio que se pretende usucapir, ellos deberán dar fe de haber visto al solicitante habitar el inmueble por el tiempo exigido por la ley, además lo que el interesado ha hecho por la conservación del inmueble, por ejemplo construir en el mismo, poner los servicios de luz, agua, si éstas no estaban en la propiedad, además que fue de forma pacífica, continua y pública.

Para lo cual la ley dice: *“Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben probar, están obligados a declarar como testigos.”*⁶⁶.

1.2.2.2. PERICIAL

En esta prueba, se acude al asesoramiento de personas especializadas en cierta rama del derecho, los sujetos de esta prueba son los peritos, la prueba pericial, solo es admisible cuando se requieren conocimientos especializados, para acreditar las pruebas, según el artículo 1.304 de la ley civil adjetiva dice: *“La prueba pericial será ofrecida y admitida cuando la naturaleza de las cuestiones materia de la misma requieran conocimientos científicos o tecnológicos o bien experiencia práctica en el ejercicio de un servicio u oficio, con la finalidad de prestar auxilio al juzgador.”*⁶⁷.

El perito debe proporcionar al Juez, su experiencia, para que posteriormente formule su decisión.

El objeto de esta prueba es aclarar los hechos controvertidos, que requieren explicación basada en la razón científica, esta prueba se plasma en el dictamen pericial, debiendo estar razonado y entendible, de manera que sea un auxilio al órgano judicial, por ejemplo, se puede acreditar la antigüedad de construcciones.

⁶⁶ Código de Procedimientos Civiles del Estado de México de 2012, artículo 1.326.

⁶⁷ Artículo 1.304 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México de 2012.

3.2.2.4. INSPECCIÓN JUDICIAL

La inspección judicial puede resumirse como el medio probatorio, por el cual el Juez percibe directamente con sus sentidos hechos ocurridos.

Lo que debe inspeccionar son los hechos ocurridos al momento de la inspección o antes de la misma, pero que subsistan hechos pasados o pueda realizarse una reconstrucción.

Esta prueba, en relación a los juicios de usucapión, implica la constatación de construcciones, mejoras, linderos, así como la extensión de los predios, detallada por los testigos, es decir el valor de esta prueba se relaciona para corroborar lo apreciado por otras pruebas.

3.2.2.5. PROCEDIMIENTO PROBATORIO

Esta fase tiene dos momentos importantes, para que se lleve a cabo el primero de ofrecimiento y el segundo de desahogo de pruebas, el ofrecimiento es el acto procesal por el cual se va a realizar la mención de las pruebas para que el órgano jurisdiccional las admita y las mande a preparar, en el segundo momento únicamente se realiza el desahogo del acervo o caudal probatorio:

3.2.2.5.1. OFRECIMIENTO

El ofrecimiento, inicia cuando las partes ofrecen al órgano jurisdiccional los diversos medios de prueba, como lo indica de la siguiente manera la ley adjetiva *“En la audiencia conciliatoria, si no se logra avenir a las partes o no asisten, y el negocio exige prueba, el Juez concederá un plazo común de cinco días para*

*ofrecerlas y de quince para su desahogo, contados a partir del día siguiente si asisten las partes, o de que se notifique el auto.*⁶⁸.

Los medios probatorios deben ser ofrecidos con base en las diversas reglas que el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México estipula en el artículo 5.32 de forma siguiente:

“Al ofrecer las pruebas, las partes cumplirán lo siguiente:

- I. Relacionarlas con los hechos controvertidos;*
- II. Para la prueba testimonial sólo se precisará el nombre y apellidos de los testigos; cuando el oferente manifieste no poder presentarlos, señalará las razones, de la imposibilidad y su domicilio.*

Quando el testigo radique fuera de la competencia territorial del juzgado, se exhibirá interrogatorio para los efectos del artículo 1.339.

- III. En la prueba pericial se precisará su objeto y se exhibirá el cuestionario sobre, el cual deba versar.*

De no cumplirse con los requisitos a que, se refiere las fracciones anteriores y de no subsanarse en la audiencia inicial, se inadmitirán.

- IV. Cuando se trate de documentos que, obren ante personas jurídicas colectivas, o físicas, o de informes que deban rendir, se proporcionarán los datos necesarios que permitan su desahogo. Para lo cual se librará de manera inmediata el oficio o exhorto correspondiente a fin de que en un término no mayor de tres días a partir de su recepción, se remitan los documentos o rindan los informes solicitados por el juzgado, con el apercibimiento de multa o arresto para el caso de incumplimiento.*

El oficio o exhorto respectivo quedará a disposición del interesado el día de la publicación del acuerdo.

*La falta de interés en el desahogo de estos medios de prueba, surtirá efectos de deserción en perjuicio de la parte oferente.*⁶⁹.

⁶⁸ Artículo 2.126 de la Ley Adjetiva Civil del Estado de México de 2012.

La admisión de los medios de prueba está a cargo del Juez, que Carlos Arellano García enuncia como: *“el pronunciamiento del órgano jurisdiccional, contenido en una resolución ad hoc, en la que se determinan las pruebas que se admiten y las que se desechen a las partes.”*⁷⁰.

El artículo 2.128 del código adjetivo dispone que: *“El auto que abre el juicio a prueba y su recepción no admite recurso alguno.”*⁷¹.

3.2.2.5.2. DESAHOGO

En el auto en que se admite las pruebas o se rechaza las mismas, el Juez señalará el día y la hora en que se hará la recepción de las pruebas admitidas, considerando el tiempo suficiente para prepararlas. Por ejemplo, si se admitió la prueba testimonial, se debe citar a los testigos el día y hora señalados para la audiencia de recepción de pruebas, y comparezcan a absolver las posiciones que se articulen y que sean calificadas de legales por el Juez. Es importante la preparación, pues el testigo podría ignorar la fecha de la celebración de la audiencia, y no presentarse, causando que esto sea perjudicial al momento de dictar sentencia.

Cipriano Gómez Lara explica la preparación de la prueba de manera siguiente: *“Los actos de preparación de la prueba suelen ser de origen complejo, ya que participan en ellos tanto el órgano jurisdiccional como las parte e inclusive algunos terceros. Citar testigos y peritos, formular interrogatorios o pliegos de posiciones, fijar fechas para la celebración de audiencia o diligencia, etc., son actos típicos de este momento procesal.”*⁷².

⁶⁹ Artículo 5.32 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México de 2012.

⁷⁰ ARELLANO GARCÍA, Carlos. *Op. cit.*, p. 244.

⁷¹ Artículo 2.128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México de 2012.

⁷² GÓMEZ LARA, Cipriano. *Op. cit.*, p. 20.

Llegado el día señalado por el Juez, para la celebración de dicha audiencia, ésta se efectuará, concurran o no las partes y estén o no presentes los testigos, los peritos y los abogados, y se recibirán las pruebas preparadas.

1.2.3. FASE PRECONCLUSIVA

La tercera fase de la instrucción es la preconclusiva, que comprende los alegatos de las partes, que son razonamientos jurídicos, que da cada una de las partes al Juez, mediante la cual se tratará de argumentar la firmeza de los medios de prueba ofrecidos, concretándose a los puntos controvertidos.

Una vez que se han recibido todas las pruebas, el Juez concederá a las partes el plazo para alegar. Expresa la ley procesal del Estado de México, lo siguiente: *“Concluido el plazo de desahogo de pruebas, dentro de los tres días siguientes, las partes pueden presentar sus alegatos por escrito.”*⁷³.

En el caso que nos ocupa, las partes expresaran alegatos que reforzarán que es procedente la acción de prescripción adquisitiva, en virtud del cual se encuentran probados los elementos necesarios para tal efecto, que la parte actora es poseedora del inmueble por más de cinco años de buena fe o diez años de mala fe, tratándose de bienes muebles por tres años considerados de buena fe, en caso contrario de mala fe, además que la posesión sea en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Se hace notar que las pruebas son plenas, de forma que no queda duda que la acción ha quedado probada.

Es importante resaltar que al terminar esta fase, se da cierre a la etapa de la instrucción con el auto de citación para sentencia, dividiéndose así la etapa de la instrucción y la etapa del juicio.

⁷³ Artículo 2. 141 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México de 2012.

1.3. JUICIO

3.3.1. SENTENCIA

En la segunda etapa del juicio ordinario civil, conocida como Juicio, se emite la sentencia definitiva, en la cual interviene sólo el juzgador, que ha seguido previamente una serie de pasos, que lo guiarán para que en el momento de pronunciar sentencia se conduzca con imparcialidad. Lo hará después de concluido el plazo para alegar, como lo expresa el artículo 2.143 del Código de Procedimientos Civiles vigente en nuestra entidad. *“Concluido el plazo para alegar, se dictará sentencia.”*⁷⁴.

Dorantes Tamayo define la sentencia definitiva como: *“...la resolución que dicta el Juez para decidir el fondo del asunto.”*⁷⁵.

La sentencia es la resolución judicial que decide el fondo del litigio, que tiene por objeto reconocer, modificar o extinguir una situación jurídica, en la cual el Juez decide la cuestión sometida a su decisión.

Por su parte, Cipriano Gómez Lara, sostiene que la sentencia *“...es el acto final de un proceso normal que se desarrolla en todos sus pasos...”*⁷⁶.

La doctrina clasifica las sentencias, entre las cuales las más importantes son las siguientes:

Por la naturaleza de la pretensión que se plantea en el proceso, las sentencias se pueden clasificar en declarativas, constitutivas y de condena. Las primeras son aquellas que solamente reconocen la existencia de un derecho, por ejemplo: las que reconocen la adquisición de la propiedad en virtud de haberse verificado la prescripción adquisitiva; las segundas son las que modifican, crean o

⁷⁴ Artículo 2.143 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México de 2012.

⁷⁵ DORANTES TAMAYO, Luis. *Teoría del proceso*. 10ª ed. Ed. Porrúa. México. 2005. p. 385.

⁷⁶ GOMEZ LARA, Cipriano. *Op. cit.*, p. 183.

extinguen una relación jurídica como es el caso de las resoluciones que decretan la disolución del vínculo matrimonial y las últimas son las que ordenan a una de las partes llevar a cabo una conducta específica, por ejemplo cuando se determina que el condenado le pague al actor una cierta cantidad de dinero.

Por el resultado que se obtenga con la sentencia, ésta puede considerarse estimatoria o desestimatoria. Cuando el Juez favorece la pretensión del demandante se considera sentencia estimatoria. Aquella en la que el Juez considera fundada la acción y las prestaciones reclamadas al demandado se designa sentencia desestimatoria.

Por su función en el proceso, las sentencias suelen ser clasificadas en interlocutorias y definitivas: las primeras son aquellas que resuelven un incidente planteado en el juicio y las segundas las que deciden sobre el conflicto de fondo sometido a proceso y ponen término a éste.

Finalmente, por su impugnabilidad, es decir, si la sentencia puede ser materia de impugnación, se puede tildar de definitiva o ejecutoria si es susceptible de modificarse o revocarse con algún medio ordinario de impugnación; y de firme si no existe dicha posibilidad, de modo que aquella adquiere la categoría de cosa juzgada, es decir, será la verdad legal que prevalecerá en la controversia planteada.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, da a conocer el siguiente criterio de Jurisprudencia.

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SE INICIA A PARTIR DE QUE SE POSEE EL INMUEBLE EN CONCEPTO DE DUEÑO Y SE CONSUMA EN EL MOMENTO EN QUE HA TRANSCURRIDO EL TIEMPO NECESARIO EXIGIDO POR LA LEY; DE MODO QUE LA SENTENCIA LA DECLARA PROCEDENTE.

De la interpretación armónica y sistemática de los artículos 1135 y 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, se obtiene que la prescripción adquisitiva o usucapión, es un medio de adquirir la propiedad de un inmueble, por la posesión prolongada del mismo, durante el tiempo y bajo las condiciones determinadas por la ley; de ahí también se arriba a la conclusión de que la prescripción se inicia precisamente a partir de que el interesado entra a poseer el bien; de esa manera, si tal prescripción no se interrumpe por las causas naturales o legales requeridas o, si no se le hace cesar, entonces, se consuma al momento en que se ha cumplido el plazo de posesión exigido por el ordenamiento jurídico, según el caso concreto (posesión de buena o mala fe). Pero, debe aclararse, la sentencia judicial que declara propietario por prescripción al poseedor de un bien, no es la que consuma la usucapión, pues ésta se consuma por el solo transcurso del tiempo y, la sentencia que así lo declara, sólo consolida el título de propiedad, al declarar procedente el derecho prescrito a favor del interesado. Consecuentemente, la sentencia que determina que es propietario por prescripción, el poseedor de un bien, surte efectos desde que la prescripción se inició. ⁷⁷.

3.3.2. COSA JUZGADA

El término cosa juzgada da a conocer que una controversia ha sido resuelta, mediante una sentencia definitiva que no es recurrible o inmutable, de esta manera se dice que dicha sentencia ha causado ejecutoria, por lo tanto la sentencia se declara como cosa juzgada.

Orizaba Monroy refiere lo siguiente: *“La firmeza de la sentencia objetivamente se establece mediante un procedimiento que tiende a dejar claramente establecida la inimpugnabilidad del fallo mediante un incidente que se denomina de sentencia ejecutoriada.”*⁷⁸.

Nueve días después de dictada la sentencia, ésta causa ejecutoria, es decir cuando no se puede interponer ningún recurso en contra de la sentencia definitiva,

⁷⁷ Semanario Judicial de la Federación, Novena Época. Tomo X, Julio de 1999. p. 892.

⁷⁸ ORIZABA MONROY. *Op. cit.*, p. 234.

se tiene como cosa juzgada, como se indica en el artículo 1.205 de la legislación adjetiva vigente: *“Hay cosa juzgada cuando la sentencia ha causado ejecutoria.”*⁷⁹.

La cosa juzgada es la inmutabilidad de la sentencia definitiva, pues no da lugar a los medios de impugnación, pues atiende la necesidad de certidumbre de las decisiones del Juez.

Por su parte, Gómez Lara define la cosa juzgada como: *“...el atributo, la calidad o la autoridad de definitividad que adquieren las sentencias...”*⁸⁰.

Las sentencias ejecutorias pueden serlo por ministerio de ley o por declaración judicial.

Reitera lo anterior Gómez Lara al decir: *“Respecto a las sentencias que causan ejecutoria por declaración judicial, cabe decir, para que estas adquieran la calidad de cosa juzgada se requiere primero que transcurra un plazo establecido por la ley y que, durante el mismo, no se interponga, según corresponda, ningún recurso o medio de impugnación. Esto es, de no interponerse el recurso o el medio de impugnación que corresponda y transcurrido el plazo para ello, precluirá el derecho de combatir la sentencia y ésta adquirirá por declaración judicial la calidad de cosa juzgada. Por el contrario, las sentencias que causan ejecutoria por ministerio de ley, automáticamente al pronunciarse y notificarse se consideran firmes y, por lo tanto, producen la cosa juzgada per se, sin necesidad de una ulterior declaración judicial expresa que así lo determine.”*⁸¹.

En general, por ministerio de ley las sentencias causan ejecutoria, cuando contra las cuales no se admite interponer ningún recurso, por prevención expresa de la ley. En tanto que las sentencias dictadas por declaración judicial causan ejecutoria cuando si se puede interponer recurso alguno, pero no se interpone en

⁷⁹ Artículo 1.205 de la Ley Adjetiva vigente en el Estado de México.

⁸⁰ GÓMEZ LARA, Cipriano. *Op. cit.*, p. 188

⁸¹ *Ibid.* p. 189.

el plazo concedido para tal efecto, o no se continúa con la forma y términos legales, declarándose así desierto el recurso.

CAPITULO 4. FE PÚBLICA JUDICIAL Y NOTARIAL

1.1 FE PÚBLICA

Por fe se entiende como la certidumbre o afirmación de que un determinado hecho es cierto, como lo sostiene Palomar de Miguel, al definir la fe como: “...creencia dada a las cosas por la autoridad de quien las dice o por la fama pública...”⁸².

Por otra parte la palabra pública indica que algo se encuentra al alcance del conocimiento de las personas.

Es la fe pública la expresión para atribuir a una persona la facultad de hacer constar ciertos hechos jurídicos.

De acuerdo con la opinión de Sepúlveda Sandoval se conoce como “...una representación de actos y hechos jurídicos en forma documental o instrumental, invistiéndolos de autenticidad.”⁸³.

Por lo que se puede definir como la certeza y confianza que consta en un documento, respecto a la realización de un acto o hecho jurídicos, otorgada por la persona legalmente facultada para ello.

⁸² DE PALOMAR, Miguel Juan. *Diccionario para juristas*. Tomo II. 3ª ed., Ed. Porrúa. México. 2008. p. 681.

⁸³ SEPÚLVEDA SANDOVAL, Carlos. *La fe pública*. Ed. Porrúa. México. 2006. p. 8.

4.2 CLASES DE FE PÚBLICA

Se reconoce la fe pública notarial y fe pública judicial.

4.2.1 FE PÚBLICA NOTARIAL

Rafael de Pina define la fe pública notarial como: “...*la actividad del notario dirigida a la autorización de los contratos y demás actos jurídicos extrajudiciales...*”⁸⁴.

La función del notario es de dar fe de los documentos que le son encargados, cumpliendo con la legalidad al momento de ser autenticados.

Luis Carral argumenta al respecto de la fe notarial: “...*los notarios actúan en el instante mismo en que el hecho se produce, a diferencia de los sistemas de prueba en general, que procuran comprobar el hecho, naturalmente, después de que ocurrió...*”⁸⁵.

El notario no puede ser testigo fuera del instrumento público que autoriza, resulta que relata los hechos en el momento en que suceden, sin siquiera poder alterarlos; ya que para la formación del instrumento se requiere del consentimiento de las partes.

Nuestra codificación notarial actual, en el artículo 50 define el protocolo diciendo: “...*es el libro o conjunto de libros que se forman con los folios separados y numerados progresivamente en los que el notario asienta y autentifica, con las formalidades de ley, los actos y hechos jurídicos otorgados ante su fe, así como los libros de cotejos y sus correspondientes apéndices e índices.*”⁸⁶.

⁸⁴ DE PINA, Rafael. *Op. cit.*, p. 213.

⁸⁵ CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Derecho notarial y derecho registral*. 18ª ed., Ed. Porrúa. México. 2007. p. 60.

⁸⁶ Artículo 50 de la Ley del Notariado del Estado de México vigente.

El protocolo es el libro formado de folios numerados, en los que el notario observando las formalidades, da fe a los documentos que le son presentados.

Por esta razón, se protocolizan todos los documentos que llegan en cada notaria, como lo son las sentencias ejecutoriadas de usucapión, para que el notario público las protocolice y les otorgue las formalidades de ley, siendo extraño porque el órgano jurisdiccional por su parte ya aplicó y conoció de tales formalidades con la investidura pública.

1.2.2 FE PÚBLICA JUDICIAL

La fe pública judicial es aquella que gozan los documentos de carácter judicial.

En la etapa del juicio, el Juez decide el fondo del asunto, mediante sentencia definitiva de acuerdo a las modalidades prescritas por el derecho, que indica la fracción IV del artículo 1.192 de la ley adjetiva del Estado de México, son sentencias definitivas, “...cuando decidan el fondo del litigio en lo principal.”⁸⁷, por lo tanto los jueces no pueden variar o modificar la sentencia que dictaron.

La sentencia es un acto emanado de una autoridad judicial, en nombre del Estado, en el cual se da a conocer el veredicto, acerca de los hechos conocidos en el escrito inicial.

Eduardo Pallares define la cosa juzgada como “...autoridad y fuerza que la ley atribuye a la sentencia ejecutoria, entonces debe entenderse que el fallo en las sentencias debe ser irrevocable o inmutable, dando fuerza para cumplir lo que ella ordena.”⁸⁸.

⁸⁷ Artículo 1.192, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México de 2012.

⁸⁸ PALLARES, Eduardo. *Diccionario de derecho procesal civil*. 19ª ed., Ed. Porrúa. México. 2009. p. 198.

Para acentuar lo anterior, la ley civil sustantiva explica que la sentencia judicial que declare procedente la acción de usucapión, se anotará en el Instituto de la Función Registral, al referir el artículo 8.56 del ya citado ordenamiento, menciona que *“Transcurridos cinco años desde la inscripción de posesión, sin que en el Registro aparezca algún asiento que la contradiga, tiene derecho el poseedor, a que el Juez declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro la inscripción de dominio.”*⁸⁹.

De lo anteriormente enunciado por la ley, la usucapión debe favorecer al que se encuentra en posesión del inmueble indicado, para poder realizar la inscripción del bien en el Instituto de la Función Registral.

En términos del artículo 88 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México, *“Los secretarios tienen fe pública en el ejercicio de las funciones a su cargo...”*⁹⁰.

Dice Dorantes Tamayo, los secretarios *“...tienen como funciones principales la compilación de la documentación del proceso y la dación de fe de las actuaciones del Juez...”*⁹¹.

Las sentencias emitidas por el Juez, gozan de fe publica judicial, quienes tienen encomendada esta función de otorgar fe judicial son los secretarios judiciales, como lo instituye el artículo 1.5 en el segundo párrafo *“Los secretarios de Acuerdos, así como los secretarios Notificadores o Ejecutores adscritos, tendrán una fe pública amplia, en la que podrán certificar la existencia de eventos y circunstancias que dan lugar a hechos jurídicos o no jurídicos, dentro de un procedimiento que sucedan en el ejercicio de sus funciones, ya sea durante el*

⁸⁹ Código Civil del Estado de México de 2012. Artículo 8.56.

⁹⁰ Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México de 2012, artículo 88.

⁹¹ DORANTES TAMAYO, Luis. *Teoría del proceso. Op. cit.*, p. 207.

desarrollo de una diligencia judicial, o que así lo ordene a discreción el titular del órgano jurisdiccional al que pertenecen.”⁹².

Si la función del secretario es autenticar las actuaciones del Juez, y contra las sentencias ejecutoriadas no hay recurso alguno, por lo tanto no hay impedimento para que la sentencia favorable de usucapión se inscriba sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral, independientemente de la superficie que estipula el código sustantivo en su artículo 5.141, en atención a la autenticación que realiza el secretario, habiendo al respecto duplicidad de fe pública.

1.3 EL NOTARIO

Es la persona investida de fe pública, para dar seguridad en los actos que ante él celebra la sociedad, sin embargo, es de señalarse que en el proceso existe seguridad jurídica de acuerdo al artículo 16 constitucional en el que aduce al respecto lo siguiente: *“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.*

Toda persona tiene derecho a la protección de sus datos personales, al acceso, rectificación y cancelación de los mismos, así como a manifestar su oposición, en los términos que fije la ley, la cual establecerá los supuestos de excepción a los principios que rijan el tratamiento de datos, por razones de seguridad nacional, disposiciones de orden público, seguridad y salud públicas o para proteger los derechos de terceros.⁹³, en tal virtud es inexorable la seguridad jurídica que tiene todo proceso jurisdiccional.

⁹² Artículo 1.5 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México vigente.

⁹³ Artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 2012.

La ley del notariado vigente en nuestra entidad, en el artículo 4 conceptualiza lo que debe entenderse por notario: *“Notario es el profesional del derecho a quien el Gobernador del Estado ha otorgado nombramiento para ejercer las funciones propias del notariado, investido de fe pública.”*⁹⁴.

El notario es, entonces, la persona que interviene en diversos actos jurídicos, vigilar la legalidad de los mismos para dar fe a los documentos, logrando una certidumbre jurídica.

Es por eso que la ley notarial en el artículo 5, establece las funciones del notario de la forma siguiente: *“El notario tiene a su cargo, en los casos en que no estén encomendadas expresa y exclusivamente a las autoridades, las siguientes funciones de orden público que le soliciten los interesados:*

- I. Dar formalidad a los actos jurídicos;*
- II. Dar fe de los hechos que le consten;...*⁹⁵.

El fedatario público va a conferir autenticidad y certeza a los actos y hechos que son conocidos a él, en tanto que el Juez da formalidad a la sentencia dictada por él.

El fedatario va a ser nombrado por el Gobernador del Estado quien tiene cargo emanado del poder ejecutivo, en tanto que el Juez proviene de una autoridad judicial y éste a través de un proceso conoce el asunto y puede emitir sentencia.

⁹⁴ Ley del Notariado del Estado de México de 2012, artículo 4.

⁹⁵ Artículo 5 de la Ley Notarial del Estado de México vigente.

4.4 DECRETO CON EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 5.141 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO

La exposición de motivos del proyecto de decreto para reformar el artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México del año 2008, expresa la necesidad de realizar una minuciosa investigación, con el fin de detectar los problemas que se presentan en los juicios de usucapión al requerir la intervención del notario, para protocolizar la sentencia que ha sido dictada por un Juez.

El propósito es deliberar que no se aprecia cual es la necesidad jurídica para que una sentencia sobre prescripción adquisitiva tenga que protocolizarse ante notario, dicho documento expresa claramente lo siguiente “...no se considera necesario que la fe pública judicial tenga que ser reforzada por la fe pública notarial.”⁹⁶.

Si bien es cierto que las sentencias dictadas por los jueces llegan a tener el carácter de cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria, haciendo verdad legal la situación de conflicto resuelta por el Juez, pues es función del Estado dar certidumbre en el goce de las cosas y derechos que corresponden a los particulares, labor que cumplen los jueces en el cumplimiento de sus funciones.

4.5 DERECHO COMPARADO

El derecho comparado es una disciplina que confora semejanzas y diferencias de los distintos ordenamientos jurídicos, va a cotejar distintos resultados que presentan dicha investigación de los mismos casos planteados.

El derecho comparado tiene por objeto hacer un análisis de ordenamientos y confrontarlos entre si, para determinar causas y efectos, con el fin de mejorar el derecho de un pueblo.

⁹⁶ Gaceta de gobierno de 7 de agosto de 2008.

En tal entendido, los legisladores de las siguientes entidades federativas de nuestro país, han regulado el código civil, respecto de la inscripción directa de las sentencias en los juicios de usucapión, omitiendo la necesidad de acudir ante un notario público, como se indica de manera siguiente:

Estado de Aguascalientes

Artículo 1169.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Baja California

Artículo 1144.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Baja California Sur

Artículo 1162.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Campeche

Art. 1166.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Chiapas

Artículo 1145.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público, y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Chihuahua

Artículo 1159.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público, y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Coahuila

Artículo 1792.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción a que se refiere el artículo anterior, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Colima

Artículo 1153.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Código Civil Federal

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

Distrito Federal

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

Estado de Durango

Artículo 1143.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Guanajuato

Artículo 1254.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Guerrero

Artículo 769.- La sentencia ejecutoriada que declara procedente la acción a que se refiere el artículo anterior, se inscribirá en el Registro y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Hidalgo

Artículo 1232.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Jalisco

Artículo 899.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de dominio al poseedor propietario.

Estado de Michoacán

Artículo 428.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad Raíz y del Comercio del Estado de Michoacán y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Morelos

Artículo 1243.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la pretensión de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Nayarit

Artículo 1141.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Nuevo León

Artículo 1154.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Oaxaca

Artículo 1159.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Puebla

Artículo 1414.- El Código de Procedimientos Civiles reglamentará el juicio de usucapión, para que, sin perjuicio de que se pueda oponer como excepción la usucapión, se ejercite ésta como acción se declare que se consumó en favor del actor, y la sentencia ejecutoriada, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, sirva de título probatorio de su derecho.

Estado de Querétaro

Artículo 1149. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Quintana Roo

Artículo 1853.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción a que se refiere el artículo anterior, se inscribirá en el Registro y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de San Luis Potosí

Artículo 1102.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Sinaloa

Artículo 1155.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Sonora

Artículo 1328.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Tlaxcala

Artículo 1200.- La sentencia ejecutoriada que declare procedente la acción a que se refiere el Artículo anterior, el Juez remitirá copia certificada al Director del Registro Público de la propiedad y del Comercio en el Estado, para que una vez inscrita, le sirva al actor como genuino título de propiedad.

Estado de Veracruz

Artículo 1190.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Yucatán

Artículo 967.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Estado de Zacatecas

Artículo 464.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de Título de propiedad al poseedor.

En nuestro país, sólo tres Estados regulan en el ordenamiento civil, la protocolización de sentencias de usucapión ante notario público, los cuales son los siguientes:

Estado de México

Artículo 5.141.- La Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.

Tratándose de predios no mayores de 200 m², la Sentencia Ejecutoria se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral.

Estado de Tabasco

Artículo 950.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción a que se refiere el artículo anterior se protocolizará ante Notario, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título al actor.

Estado de Tamaulipas

Artículo 737.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá previa protocolización ante Notario Público en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.

PROPUESTA

La propuesta para este trabajo de tesis es eliminar la obligación de protocolizar ante notario público la sentencia que constituya procedente la usucapión en predios mayores a 200m².

Al respecto, considero que el hecho de que se deba protocolizar ante notario, es un requisito innecesario en la legislación, por las razones que se señalan a continuación.

Los accionantes que terminan todo juicio de usucapión, ya han desgastado su economía en un proceso y es indispensable salvaguardar a los particulares que incoan éste tipo de acciones prescriptivas, en razón de sufrir un detrimento en su patrimonio, y además la realización de tramites, que no cuenten con un fundamento, porque un órgano jurisdiccional emite una resolución siendo un poder judicial que también cuenta con “fe pública”, así mismo al protocolizar dicha resolución nuevamente se otorgaría otra fe, que es la notarial, siendo por demás innecesaria.

Si bien es cierto que las sentencias dictadas por los jueces llegan a tener el carácter de cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria, haciendo verdad legal la situación de conflicto resuelta por el Juez.

Es razón suficiente para proponer que se regule el artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México de manera siguiente:

La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral y servirá de título de propiedad al poseedor.

La legislación de las diferentes entidades federativas, asevera la presente propuesta, al normar la inscripción de sentencia relativa a la usucapión, eliminando el protocolo ante el notario público. Esta norma ha regido de manera práctica favoreciendo inminentemente a los particulares, economizando trámites costosos y complejos.

CONCLUSIONES

En la presente investigación se colige que la prescripción adquisitiva positiva es una forma de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo y la prescripción negativa es el otro punto antagónico de tal prescripción, es decir, la pérdida de la posesión por el simple transcurso del tiempo, en tal inteligencia la prescripción adquisitiva positiva o usucapión es por un lapso de tiempo para que se actualice la hipótesis se supuesto normativo, tal como lo dispone el artículo 5.127 del Código Civil para el Estado de México. Por tal motivo es importante realizar un estudio desde sus antecedentes históricos, conceptos, requisitos y formas de instrumentarse.

Así, en el capítulo primero se conoce la ley que rigió en tiempos remotos respecto de la propiedad y los modos de adquirir la misma, desde esta época ya se regía la prescripción adquisitiva como lo conocían los griegos o usucapión refiriéndola así los romanos, dicha figura estipulaba que después de cierto tiempo de tener la posesión el poseedor, este podía llegar a la calidad de propietario de un bien mueble o inmueble con justo título, de buena fe, de forma pacífica, continua y pública.

En la Edad Media, en España cuando se promulga la ley de las siete partidas, que rige la usucapión como figura para adquirir la propiedad de un bien mediante la posesión prolongada durante cierto tiempo.

En Francia se publica en el año 1804 el código de civil de Napoleón, que norma la usucapión como figura de derecho civil para obtener la propiedad de la posesión a través del tiempo. Esta ley es conocida por la legislación de nuestro país, desde la adopción del código civil en el año 1870.

El segundo capítulo define claramente la figura de la usucapión en nuestra legislación, es preciso señalar que es la misma regulación que ha regido en

legislaciones anteriores desde la antigüedad, con el único fin de dar certidumbre a los bienes de los particulares.

Es importante para este tema de estudio incluir en el tercer capítulo el juicio ordinario civil, que es el medio idóneo por el cual se seguirá para obtener una sentencia judicial de la autoridad competente para acreditar que una persona se ha convertido en propietario y así poder disponer de su propiedad y asegurarla inscribiéndola en el Instituto de la Función registral, favorecimiento para poder disponer de un bien para hacerlo propiedad.

El cuarto capítulo indica que la protocolización ante notario en los juicios de usucapión, es un problema que ocasiona procedimientos innecesarios y costosos, aunado a esto, es innecesaria la actuación del notario, pues la sentencia dictada por el órgano jurisdiccional teniendo el carácter de cosa juzgada, no tiene que ser reforzada por una persona nombrada por una autoridad ejecutiva, como lo es el gobernador del Estado.

Eliminando la necesidad de protocolizar la sentencia ante notario público, el problema disminuirá significativamente y así el patrimonio de las personas está garantizado por el Estado y los legisladores tienen a su cargo avalar la seguridad jurídica de las personas.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Basurto, Luis Arturo (08) Derecho de los Bienes. Porrúa, México.

Arce y Cervantes, José (08) De los Bienes. Porrúa, México.

Arellano García, Carlos (08) Derecho Procesal Civil. Porrúa, México.

Azúa Reyes, Sergio Teobaldo (04) Los Derechos Reales. Porrúa, México.

Becerra Bautista, José (06) El Proceso Civil en México. Porrúa, México.

**Carral y de Teresa, Luis (07) Derecho Notarial y Derecho Registral.
Porrúa, México.**

De Ibarrola, Antonio (09) Cosas y Sucesiones. Porrúa, México.

De la Mata Pizaña, Felipe (05) Bienes y Derechos Reales. Porrúa, México.

De Palomar, Miguel Juan (08) Diccionario para Juristas. Porrúa, México.

De Pina Vara, Rafael (08) Diccionario de Derecho. Porrúa, México.

De Pina, Rafael (08) Derecho Civil Mexicano. Porrúa, México.

Dorantes Tamayo, Luis (05) Teoría del Proceso. Porrúa, México.

Dorantes Tamayo, Luis (07) Derecho Romano I. Iure, México.

Gallegos Alcántara, Eridani (04) Bienes y Derechos Reales. Iure, México.

Gómez Lara, Cipriano (05) Derecho Procesal Civil. Oxford, México.

Mateos Alarcón, Manuel (04) Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal II. Facs, México.

Moto Salazar, Efraín (07) Elementos de Derecho. Porrúa, México.

Orizaba Monroy, Salvador (04) Derecho procesal civil. Sista, México.

Ovalle Favela, José (06) Derecho Procesal Civil. Oxford, México.

Pallares, Eduardo (09) Diccionario de Derecho Procesal Civil. Porrúa, México.

Petit, Eugene, (06) Tratado Elemental de Derecho Romano. Época, México.

Rojina Villegas, Rafael (08) Compendio de Derecho Civil. Porrúa, México.

Sepúlveda Sandoval, Carlos (06) La Fe Pública. Porrúa, México.

Tapia Ramírez, Javier (07) Bienes. Porrúa, México.

LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

Código Civil del Distrito Federal vigente.

Código Civil del Estado de Aguascalientes de 2012.

Código Civil del Estado de Baja California de 2012.

Código Civil del Estado de Baja California Sur de 2012.

Código Civil del Estado de Campeche de 2012.

Código Civil del Estado de Chiapas de 2012.

Código Civil del Estado de Chihuahua de 2012.

Código Civil del Estado de Coahuila de 2012.

Código Civil del Estado de Colima de 2012.

Código Civil del Estado de Durango de 2012.

Código Civil del Estado de Guanajuato de 2012.

Código Civil del Estado de Guerrero de 2012.

Código Civil del Estado de Hidalgo de 2012.

Código Civil del Estado de Jalisco de 2012.

Código Civil del Estado de México de 1956.

Código Civil del Estado de México vigente.

Código Civil del Estado de Michoacán de 2012.

Código Civil del Estado de Morelos de 2012.

Código Civil del Estado de Nayarit de 2012.

Código Civil del Estado de Nuevo León de 2012.

Código Civil del Estado de Oaxaca de 2012.

Código Civil del Estado de Puebla de 2012.

Código Civil del Estado de Querétaro de 2012.

Código Civil del Estado de Quintana Roo de 2012.

Código Civil del Estado de San Luis Potosí de 2012.

Código Civil del Estado de Sinaloa de 2012.

Código Civil del Estado de Sonora de 2012.

Código Civil del Estado de Tabasco de 2012.

Código Civil del Estado de Tamaulipas de 2012.

Código Civil del Estado de Tlaxcala de 2012.

Código Civil del Estado de Veracruz de 2012.

Código Civil del Estado de Yucatán de 2012.

Código Civil del Estado de Zacatecas de 2012.

Código Civil Federal de 1870.

Código Civil Federal de 1884.

Código Civil Federal vigente.

Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en materia común, y para toda la República en materia Federal de 1928.

Código de Procedimientos Civiles del Estado de México de 2012.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 2012.

Gaceta de Gobierno (7 de agosto de 2008).

Ley del Notariado del Estado de México de 2012.

Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México de 2012.

Semanario Judicial de la Federación.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar Basurto, Luis Arturo (08) Derecho de los Bienes. Porrúa, México.

Arce y Cervantes, José (08) De los Bienes. Porrúa, México.

Arellano García, Carlos (08) Derecho Procesal Civil. Porrúa, México.

Azúa Reyes, Sergio Teobaldo (04) Los Derechos Reales. Porrúa, México.

Becerra Bautista, José (06) El Proceso Civil en México. Porrúa, México.

**Carral y de Teresa, Luis (07) Derecho Notarial y Derecho Registral.
Porrúa, México.**

De Ibarrola, Antonio (09) Cosas y Sucesiones. Porrúa, México.

De la Mata Pizaña, Felipe (05) Bienes y Derechos Reales. Porrúa, México.

De Palomar, Miguel Juan (08) Diccionario para Juristas. Porrúa, México.

De Pina Vara, Rafael (08) Diccionario de Derecho. Porrúa, México.

De Pina, Rafael (08) Derecho Civil Mexicano. Porrúa, México.

Dorantes Tamayo, Luis (05) Teoría del Proceso. Porrúa, México.

Dorantes Tamayo, Luis (07) Derecho Romano I. Iure, México.

Gallegos Alcántara, Eridani (04) Bienes y Derechos Reales. Iure, México.

Gómez Lara, Cipriano (05) Derecho Procesal Civil. Oxford, México.

Mateos Alarcón, Manuel (04) Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal II. Facs, México.

Moto Salazar, Efraín (07) Elementos de Derecho. Porrúa, México.

Orizaba Monroy, Salvador (04) Derecho procesal civil. Sista, México.

Ovalle Favela, José (06) Derecho Procesal Civil. Oxford, México.

Pallares, Eduardo (09) Diccionario de Derecho Procesal Civil. Porrúa, México.

Petit, Eugene, (06) Tratado Elemental de Derecho Romano. Época, México.

Rojina Villegas, Rafael (08) Compendio de Derecho Civil. Porrúa, México.

Sepúlveda Sandoval, Carlos (06) La Fe Pública. Porrúa, México.

Tapia Ramírez, Javier (07) Bienes. Porrúa, México.

LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

Código Civil del Distrito Federal vigente.

Código Civil del Estado de Aguascalientes de 2012.

Código Civil del Estado de Baja California de 2012.

Código Civil del Estado de Baja California Sur de 2012.

Código Civil del Estado de Campeche de 2012.

Código Civil del Estado de Chiapas de 2012.

Código Civil del Estado de Chihuahua de 2012.

Código Civil del Estado de Coahuila de 2012.

Código Civil del Estado de Colima de 2012.

Código Civil del Estado de Durango de 2012.

Código Civil del Estado de Guanajuato de 2012.

Código Civil del Estado de Guerrero de 2012.

Código Civil del Estado de Hidalgo de 2012.

Código Civil del Estado de Jalisco de 2012.

Código Civil del Estado de México de 1956.

Código Civil del Estado de México vigente.

Código Civil del Estado de Michoacán de 2012.

Código Civil del Estado de Morelos de 2012.

Código Civil del Estado de Nayarit de 2012.

Código Civil del Estado de Nuevo León de 2012.

Código Civil del Estado de Oaxaca de 2012.

Código Civil del Estado de Puebla de 2012.

Código Civil del Estado de Querétaro de 2012.

Código Civil del Estado de Quintana Roo de 2012.

Código Civil del Estado de San Luis Potosí de 2012.

Código Civil del Estado de Sinaloa de 2012.

Código Civil del Estado de Sonora de 2012.

Código Civil del Estado de Tabasco de 2012.

Código Civil del Estado de Tamaulipas de 2012.

Código Civil del Estado de Tlaxcala de 2012.

Código Civil del Estado de Veracruz de 2012.

Código Civil del Estado de Yucatán de 2012.

Código Civil del Estado de Zacatecas de 2012.

Código Civil Federal de 1870.

Código Civil Federal de 1884.

Código Civil Federal vigente.

Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en materia común, y para toda la República en materia Federal de 1928.

Código de Procedimientos Civiles del Estado de México de 2012.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 2012.

Gaceta de Gobierno (7 de agosto de 2008).

Ley del Notariado del Estado de México de 2012.

Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México de 2012.

Semanario Judicial de la Federación.